

## 永泰地產公佈 2017 年全年業績

### 收入及盈利繼續實現堅韌增長 成功投得黃金地段地皮 物業組合陣容更見強勁 造就更多業務擴展機會

2018 年 3 月 23 日，香港 – 永泰地產有限公司（「永泰」或「本集團」，香港聯交所股份代號：369）今日宣佈截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

二零一七年，本集團的收入為 1,064,000,000 港元，而二零一六年為 1,103,000,000 港元。股東應佔綜合溢利為 1,982,000,000 港元，較二零一六年的 1,147,000,000 港元增加 835,000,000 港元。溢利增加主要源於二零一七年出售香港投資物業獲得收益 661,000,000 港元，以及投資物業及金融工具之公平價值收益 883,000,000 港元高於二零一六年的 710,000,000 港元。

董事會已建議派發末期股息每股 22.5 港仙（二零一六年：13.8 港仙），連同中期股息每股 4.5 港仙（二零一六年：4.2 港仙），即全年派發總股息每股 27.0 港仙（二零一六年：18.0 港仙），較二零一六年增加 50%。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「二零一七年，永泰收穫甚豐。我們繼續推進集團的戰略目標 – 發展均衡且多樣化的住宅、商業及服務式公寓資產物業組合，兼顧增長與收入；同時，我們不斷發展和提升集團持有物業的價值，為股東創造更大的回報。除了專注於現有項目開發、推進各項工程進展，本集團還成功投得中環核心地段的一幅優質綜合商業用地，藉此擴大及鞏固集團的甲級寫字樓及豪華酒店物業投資組合。此乃市區重建局在香港市中心推行的大型重建工作中的一個重要項目，是我們重塑中環新面貌的絕佳機會。我們將從多方面著手，把我們的可持續發展理念變為實際行動。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零一七年，物業發展分部的收入為 140,000,000 港元，除稅前溢利為 44,000,000 港元。

#### 全資擁有項目

二零一七年，「No.1 加冕臺」和「理華」的所有剩餘住宅單位已悉數售出。

位於筲箕灣之優質海景住宅項目的上蓋建築工程進展順利。該項目於二零一七年七月取得預售樓花同意書，預期於二零一八年竣工。與此同時，位於屯門大欖小秀之低密度住宅項目的上蓋建築工程已經開展，該項目新近正式命名為「The Carmel」，預期於二零一九年竣工。位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地，其地基工程及地盤平整工程正在進行中，該項目預期於二零二一年竣工。

#### 多數股權項目及合營企業項目

於二零一七年十月，本集團牽頭的一家合營企業，透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃地盤 C 項目招標競投，成功投得中環一幅綜合商業用地。有關地皮位處中環的金融核心地帶，將發展成為一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，該項目目前正處於規劃階段。

其他合營企業項目中，本集團擁有 50% 權益的紅磡項目「何文田山畔」，於二零一七年已售出約 5% 的住宅單位。截至二零一七年十二月三十一日止，項目共約 97% 的住宅單位已累計售出。另外，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」項目各 15% 的權益。截至二零一七年十二月三十一日止，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」累計已售出的共約 99% 住宅單位。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目「澗瀚」及「澗灃」，持有當中各 35% 的權益。「澗瀚」及「澗灃」已分別於二零一七年七月及二零一八年三月獲發佔用許可證；而兩個項目亦已分別於二零一七年九月及十一月取得預售樓花同意書。「澗瀚」及「澗灃」預期於二零一八年竣工。

至於位於屯門大欖青山公路的中等密度住宅用地，其土地勘測工程已經完成。本集團擁有該項目 70% 的權益，該項目預期於二零二二年竣工。

## 物業投資及管理

二零一七年，物業投資及管理分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 776,000,000 港元及 1,984,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變更，於二零一七年出售投資物業所得的一次性收益 661,000,000 港元，以及於二零一六年出售一間合營企業所得的一次性收益，該分部於二零一七年的除稅前溢利為 489,000,000 港元，較二零一六年的 457,000,000 港元增長 32,000,000 港元，這主要受惠於租金持續上揚。

於二零一七年十二月三十一日，繼出售永南貨倉大廈以後，本集團的投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓，以及佔地 200,000 平方呎之工業物業，總市場公平價值約為 18,400,000,000 港元。

### 香港

Landmark East 為本集團位於東九龍的旗艦級甲級寫字樓物業。於二零一七年十二月三十一日，該物業的出租率約為 99%。就二零一七年已獲續約的租約而言，平均租金上調幅度約為 7%。瑞興中心為本集團位於九龍灣的工業物業，於二零一七年十二月三十一日，該物業之出租率約為 93%。

於二零一七年十二月，本集團以約 2,163,000,000 港元的價格（扣除佣金後）出售永南貨倉大廈的全部權益。按歷史成本計算的總收益為 1,679,000,000 港元，包括已實現的累計公平價值收益 1,020,000,000 港元及計入二零一七年綜合收益表的出售收益 659,000,000 港元。末期所得款項預期於二零一八年三月內收取。

是個年度結束後，於二零一八年一月，本集團以約 2,850,000,000 港元的價格出售 W Square 的全部權益。按歷史成本計算的總收益為 1,965,000,000 港元，包括已實現的累計公平價值收益 1,241,000,000 港元及有待最終調整並將會計入二零一八年綜合收益表的出售收益 724,000,000 港元。此次出售預期於二零一八年六月底前完成。

### 英國及中國內地

於倫敦西區，本集團旗下三個全資擁有的商業物業，即分別位於 Savile Row 與 Vigo Street 交界、Brook Street 及 Berkeley Square 的商業物業，於二零一七年十二月三十一日，錄得平均出租率約為 75%。

本集團擁有位於倫敦市 Fleet Place 之商業物業 25%的權益。於二零一七年十二月三十一日，該物業已全面租出。此外，本集團擁有位於倫敦 Cavendish Square 之商業物業 33%的權益。該物業現時空置，正進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年上半年竣工。

在北京，本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個單位。於二零一七年十二月三十一日，約 91%的單位經已租出。

## 服務式公寓投資及管理

二零一七年，服務式公寓投資及管理分部的收入及除稅前溢利分別為 127,000,000 港元及 27,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變更，該分部的除稅前溢利為 26,000,000 港元，較二零一六年同期的 13,000,000 港元增長 13,000,000 港元。

年內，香港 Lanson Place Hotel 的出租率上升，平均租金保持穩定。而本集團擁有 50%權益之位於吉隆坡的 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences，其出租率及平均租金均保持穩定。

Lanson Place 目前管理九個第三方服務式公寓項目，其中五個位於上海，其餘的服務式公寓項目位於香港、新加坡、吉隆坡及成都。Lanson Place 的全新項目「逸蘭（富力）服務式公寓」坐落成都驛馬市金融中心地帶，已於二零一七年十月正式啟業。

## 前景

香港經濟於二零一七年穩步增長。邁進二零一八年，除非出現難以預料的環球政治及經濟變化，包括可能掀起的貿易戰，在香港出口改善、零售市道轉好、訪港旅客回升，以及大灣區發展加速珠三角城市與香港的經濟更緊密聯繫等等因素支持下，將帶動本地經濟持續增長。

香港地產市場已在若干程度上消化美國進一步加息的可能性，在供應短缺令強勁積壓的置業需求未能消化，以及銀行銀根充裕的情況下，我們預期樓市應能維持在當前水平。

住宅物業方面，我們將集中為「灃瀚」、「灃豐」及「The Carmel」三個新盤做好銷售部署。

至於項目發展，我們正密鑼緊鼓籌備中環結志街／嘉咸街綜合發展項目的總體規劃工作。對於在香港及倫敦市中心的投資物業，我們會繼續發展和提升投資組合，力求體現這等優質資產的最大租賃及資本價值。

在香港，九龍東持續開拓發展成為新的核心商業區，Landmark East 在此穩踞市場領先地位，預期將可維持穩定的租金水平及出租率，成為集團持續而強勁的經常性收入來源。

於二零一八年上半年，我們將收取出售兩項投資物業所得之款項。我們的財務狀況穩健，將積極、選擇性地進一步尋找擴張機會，擴充土地儲備，壯大投資組合。

####

### 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） / 劉芷含（Sophie Liu）

電話：2894 6224 / 2894 6318

電郵：wingtai@hkstrategies.com

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	1,064.3	1,103.3
銷售成本	(236.5)	(279.1)
<b>毛利</b>	<b>827.8</b>	<b>824.2</b>
其他收益淨額	16.7	30.1
銷售及分銷費用	(45.8)	(45.4)
行政費用	(310.9)	(296.0)
投資物業及金融工具之公平價值變更	882.5	709.6
出售投資物業之收益	661.2	-
<b>經營溢利</b>	<b>2,031.5</b>	<b>1,222.5</b>
財務費用	(73.1)	(65.1)
財務收入	34.2	22.0
應佔合營企業業績	101.5	80.0
應佔聯營公司業績	6.9	1.0
<b>除稅前溢利</b>	<b>2,101.0</b>	<b>1,260.4</b>
稅項	(98.6)	(111.2)
<b>本年度溢利</b>	<b>2,002.4</b>	<b>1,149.2</b>
<b>應佔本年度溢利：</b>		
本公司股東	1,981.9	1,146.5
永續資本證券持有人	18.4	-
非控股權益	2.1	2.7
	<b>2,002.4</b>	<b>1,149.2</b>
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>		
— 基本	<b>1.47 港元</b>	<b>0.85 港元</b>
— 攤薄	<b>1.47 港元</b>	<b>0.85 港元</b>

## 綜合資產負債表

於十二月三十一日  
二零一七年 二零一六年  
百萬港元 百萬港元

### 資產及負債

#### 非流動資產

投資物業	19,317.1	21,972.1
其他物業、廠房及設備	78.7	55.0
於合營企業之投資	661.7	562.4
合營企業貸款	6,070.7	1,775.7
於聯營公司之投資	14.7	5.4
聯營公司貸款	14.7	14.8
按金及貸款應收款項	-	0.3
可供出售金融資產	529.9	372.6
遞延稅項資產	13.4	8.1
衍生金融工具	49.3	13.5
	<u>26,750.2</u>	<u>24,779.9</u>

#### 流動資產

待出售物業	3,856.2	3,489.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	2,102.7	813.1
衍生金融工具	0.5	9.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	-	0.9
可收回稅項	0.6	0.5
銀行結存及現金	654.2	1,682.8
	<u>6,614.2</u>	<u>5,996.2</u>
資產列為待售資產	2,131.7	-
	<u>8,745.9</u>	<u>5,996.2</u>

#### 流動負債

應付貨款及其他應付款項及應計費用	912.3	633.5
衍生金融工具	25.2	18.3
應付稅項	43.3	30.6
銀行及其他借款	1,401.5	477.1
	<u>2,382.3</u>	<u>1,159.5</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	39.3	-
	<u>2,421.6</u>	<u>1,159.5</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,782.6	4,707.7
其他長期負債	57.7	62.7
衍生金融工具	101.4	207.9
遞延稅項負債	322.9	326.2
	<u>5,264.6</u>	<u>5,304.5</u>
<b>資產淨值</b>	<u>27,809.9</u>	<u>24,312.1</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	673.1	671.7
儲備	25,616.8	23,636.9
	<u>26,289.9</u>	<u>24,308.6</u>
永續資本證券	1,514.5	-
非控股權益	5.5	3.5
	<u>27,809.9</u>	<u>24,312.1</u>

-完-