

永泰地產公佈 2014 年中期業績 淨溢利上升 55%至 16 億港元

憑藉基礎良好及均衡的資產組合達致穩健業績

2014年8月26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）宣佈截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

期內，本集團之收入為 1,317,000,000 港元，較二零一三年上半年之 346,000,000 港元增加 971,000,000 港元或 281%，主要由於 No. 1 加冕臺之已售單位於二零一四年期間確認入賬以及租金和物業管理收入增加所帶動。本集團之權益持有人應佔綜合溢利為 1,601,000,000 港元，較二零一三年上半年之 1,036,000,000 港元上升 565,000,000 港元或 55%。除上述 No.1 加冕臺之確認入賬及租金和物業管理收入增加之因素外，有關增加主要是由於二零一四年本集團之投資物業公平價值收益較二零一三年上半年之 826,000,000 港元增加至 1,346,000,000 港元所致。

董事會建議宣派中期股息每股 4.2 港仙（二零一三年上半年：4.2 港仙），按於二零一四年六月三十日的總普通股份數目計算，中期派息總額為 56,200,000 港元（二零一三年上半年：56,100,000 港元）。

業務回顧

物業發展

於二零一四年上半年度，此分部之收入及除稅前溢利分別上升至 898,000,000 港元及 171,000,000 港元。該增加主要是由於二零一四年期間確認 No.1 加冕臺之收入及相關溢利所致。

香港政府推行增加土地供應的政策為本集團帶來增強土地儲備的機會，以俱備長期增長潛力之優質項目建立可持續的發展規劃。於二零一四年四月，本集團購入位於筲箕灣的一幅優質住宅用地，樓面面積約為 46,000 平方呎。該土地臨海的地理位置可享開揚的海景，公共交通設施亦近在咫尺，項目預期於二零一八年落成。

本集團全資擁有之發展項目中，瑋華於二零一四年上半年售出一個住宅單位，約 78%之住宅單位已出售，其中近乎所有已售單位已於二零一四年七月及八月期間交付予買家。No.1 加冕臺的內部裝修工程正在進行中，該項目已於二零一四年五月取得入伙紙，已售單位預計將於二零一四年下半年交付予買家。本集團一幅位於屯門小秀的低密度住宅用地，樓面面積約為 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，本集團擁有大埔白石角天賦海灣、湓玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各 15%之權益。於二零一四年上半年，海鑽·天賦海灣已售出約 22%之住宅單位。於二零一四年六月三十日，天賦海灣、湓玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣分別已售出 61%、81%及 70%之住宅單位。

本集團擁有紅磡住宅發展項目何文田山畔 50%之權益，項目毗鄰日後的沙中線港鐵站，樓面面積約為 153,000 平方呎。本集團擔任該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目之上蓋建築工程已於二零一四年二月啟動，並預期於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個住宅發展項目，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。該兩幅用地樓面面積合共約為 460,000 平方呎。該兩個項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

於二零一四年上半年，此分部之收入及除稅前溢利分別為 333,000,000 港元及 1,508,000,000 港元。撇除投資物業之公平價值收益及一次性出售一間聯營公司收益，該分部之除稅前溢利由 164,000,000 港元增加至 189,000,000 港元，反映本集團之投資物業租金持續增長。

於二零一四年六月三十日，本集團之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 700,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 17,374,000,000 港元。

東九龍交投活躍，成交價更屢創新高，而大型及跨國公司亦紛紛將辦公室遷往該新中央商務區。受惠於有關趨勢下，集團的旗艦甲級寫字樓，Landmark East 僅由約 60 名租戶已基本達至全面租出，約 15%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 48%。約有 12%之租約將於二零一四年下半年度屆滿或檢討租金，並可按現行市場條件續期。

集團另一甲級寫字樓，W Square 之出租率亦同樣達到約 93%，約 22%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 16%。約有 26%之租約將於二零一四年下半年屆滿，並可按現行市場條件續期。

本集團旗下之永南貨倉大廈及瑞興中心兩幢工業物業均基本達至全面租出。於二零一四年上半年度，約 10%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 27%。約有 15%之租約將於二零一四年下半年度屆滿，並可按現行市場條件續期。

本集團擁有尚濱江 50%之權益，尚濱江為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。目前正在如期進行內部裝修工程，項目預期於 2015 年竣工。

服務式住宅物業投資及管理

於二零一四年上半年，此分部之收入及除稅前溢利分別為 74,000,000 港元及 47,000,000 港元。

本集團擁有 50%股權的馬來西亞吉隆坡合營企業物業 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 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「全球奢華精品酒店™」之物業，亦是吉隆坡中心商務區之首個「小型豪華酒店」。

香港 Lanson Place Hotel 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓經過翻新後，入住率及平均租金均持續上升。北京逸蘭（新城國際）服務式公寓之入住率約 95%，平均租金穩定增長。

前景

展望未來，本集團繼續積極物色最佳時機推售香港「何文田山畔」及上海「尚濱江」兩項優質物業，並繼續出售「埋華」、「懿峯」、「海鑽·天賦海灣」、「天賦海灣」及「湓玥·天賦海灣」的餘下單位。

本集團一直有策略地建立住宅項目的可持續發展規劃，目前項目期已延伸至二零一八年。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。

預計甲級寫字樓租賃市場於二零一四年下半年度仍將保持活躍。本集團已為大量將於二零一四年下半年度到期的租約取得理想的租金調整幅度或新訂租約租金，並將進一步增強優質的租戶基礎。

本集團將繼續尋求香港及其他主要城市收購優質商業樓宇及服務式公寓的機遇，以優化其資產組合質素及提高經常性收益。本集團亦將在區內物色透過第三方管理合約擴展 Lanson Place 業務的機遇。

本集團副主席兼行政總裁鄭維新先生總結：「香港住宅物業市場已逐步消化政府的樓市降溫措施所帶來的不利影響。同時，在本地經濟基本層面穩健、利息及失業率低企，加上本港積壓著龐大需求等利好因素的支撐下，一手物業市場於二零一四年下半年預期將維持復甦趨勢。本集團於八月亦透過私募市場以具吸引力的票面息率發行首批價值 100,000,000 港元之七年期定息債券，反映市場對本集團財務狀況的持續肯定及信心。本集團將致力在穩健資本結構的基礎上發展多元化且抵禦風險力強的項目組合，實現持續增長，並在瞬息萬變的市場環境中為股東創造更多投資價值。」

###

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 / 紀汶俊

電話：2894 6378 / 2894 6219

電郵：wingtai@hkstrategies.com

簡明綜合收益表

截至二零一四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 二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
持續經營業務		
收入	1,317.0	346.0
銷售成本	(742.4)	(71.6)
毛利	574.6	274.4
其他(虧損)/收益淨額	(4.0)	115.3
銷售及分銷費用	(54.4)	(10.4)
行政費用	(127.2)	(111.5)
投資物業公平價值變更	1,345.7	826.1
經營溢利	1,734.7	1,093.9
財務費用	(70.7)	(78.3)
財務收入	5.8	22.5
應佔合營企業業績	1.7	58.5
應佔聯營公司業績	(0.2)	1.0
來自持續經營業務之除稅前溢利	1,671.3	1,097.6
稅項	(70.4)	(38.0)
來自持續經營業務之期內溢利	1,600.9	1,059.6
已終止業務		
來自已終止業務之期內虧損	-	(23.6)
期內溢利	1,600.9	1,036.0
應佔：		
本公司權益持有人		
—來自持續經營業務	1,600.9	1,059.4
—來自已終止業務	-	(23.6)
	1,600.9	1,035.8
非控股權益		
—來自持續經營業務	-	0.2
	1,600.9	1,036.0

簡明綜合收益表（續）

截至二零一四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
二零一四年 二零一三年
(經重新呈列)

本公司權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利

—來自持續經營業務
—來自已終止業務

1.20 港元	0.79 港元
-	(0.01 港元)
<u>1.20 港元</u>	<u>0.78 港元</u>

每股攤薄盈利

—來自持續經營業務
—來自已終止業務

1.19 港元	0.79 港元
-	(0.02 港元)
<u>1.19 港元</u>	<u>0.77 港元</u>

中期股息（以百萬港元列示）

<u>56.2</u>	<u>56.1</u>
-------------	-------------

簡明綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	未經審核 二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	20,364.4	19,002.7
其他物業、廠房及設備	61.4	68.0
於合營企業之投資	482.3	511.5
合營企業貸款	1,828.5	1,726.7
於聯營公司之投資	98.3	100.5
聯營公司貸款	24.7	24.7
按金及貸款應收款項	20.8	20.1
其他金融資產	475.4	401.6
遞延稅項資產	6.0	9.4
衍生金融工具	23.0	30.2
	<u>23,384.8</u>	<u>21,895.4</u>
流動資產		
待出售物業	1,331.6	1,425.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	2,316.5	1,885.9
其他金融資產	39.8	51.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項	111.9	192.4
可收回稅項	0.3	2.3
受限制銀行存款	10.0	10.6
銀行結存及現金	585.4	1,242.2
	<u>4,395.5</u>	<u>4,809.7</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	488.1	684.9
衍生金融工具	25.5	39.5
應付稅項	110.5	71.7
銀行及其他借款	1,209.0	1,739.7
	<u>1,833.1</u>	<u>2,535.8</u>
流動資產淨值	<u>2,562.4</u>	<u>2,273.9</u>
資產總值減流動負債	<u>25,947.2</u>	<u>24,169.3</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一四年六月三十日

	未經審核 二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,146.5	2,947.1
其他長期負債	65.3	58.9
衍生金融工具	54.9	54.2
遞延稅項負債	237.3	213.9
	<u>3,504.0</u>	<u>3,274.1</u>
資產淨值	<u>22,443.2</u>	<u>20,895.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	669.3	667.6
儲備	21,772.4	20,226.1
	<u>22,441.7</u>	<u>20,893.7</u>
非控股權益	1.5	1.5
權益總額	<u>22,443.2</u>	<u>20,895.2</u>