

永泰地產公佈 2015 年中期業績

經常性租金收入強勁提升 推進資產組合多元化 增強未來發展動力

2015 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）今日宣佈截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零一五年上半年度，本集團的收入為 540,000,000 港元，二零一四年同期為 1,317,000,000 港元；權益持有人應佔綜合溢利為 469,000,000 港元，去年同期則為 1,601,000,000 港元。收入及溢利減少主要歸因於回顧期內物業發展銷售有所下降，而投資物業及金融工具之公平價值收益亦見下調。

董事會建議宣派中期股息每股 4.2 港仙（二零一四年上半年：4.2 港仙），中期派息總額約為 56,300,000 港元（二零一四年上半年：56,200,000 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：「憑藉管理得宜的住宅、商業及服務式公寓資產物業組合，永泰地產持續取得令人滿意的業績及增長，在營商環境挑戰重重和市場競爭持續激烈的背景底下，整體發展依然保持良好態勢。二零一五年上半年度，儘管集團的現樓住宅單位銷售較去年同期為低，但物業投資業務表現一貫堅穩，經常性收入持續穩健增長。」

業務回顧

物業發展

於二零一五年首六個月，物業發展分部的收入及除稅前溢利分別為 115,000,000 港元及 80,000,000 港元。

永泰地產全資擁有的發展項目中，「瑋華」約 6%及「No.1 加冕臺」約 3%之住宅單位分別於回顧期內售出。至於位處屯門小秀青山公路 — 大欖段的低密度住宅用地，其地基工程及地盤平整工程已於八月開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。而位於筲箕灣的一幅優質海景住宅用地，其地基工程亦已於六月開展，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 50%權益的紅磡住宅項目「何文田山畔」備受市場追捧，最終用家及投資者反應熱烈。於二零一五年上半年度，約一成住宅單位已透過二零一五年六月的預售活動成功售出。截至二零一五年六月三十日止，項目共約 14%的預售住宅單位已累計售出。

永泰地產在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目，持有當中各 35%之權益。地基工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

回顧期內，物業投資及管理分部的收入及除稅前溢利分別為 342,000,000 港元及 503,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變動，該分部的除稅前溢利為 217,000,000 港元，反映本集團的投資物業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。

於二零一五年六月三十日，永泰地產在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，總公平價值為 17,804,000,000 港元。

在香港，本集團的旗艦物業 — 位處東九龍的 Landmark East，於二零一五年六月三十日的出租率約為 97%。於二零一五年上半年度，約 7%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 14%。

灣仔軒尼詩道 W Square 於二零一五年六月三十日的出租率約為 94%。回顧期內，約 14%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 8%。

此外，荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，於二零一五年六月三十日均基本達至全面租出。於二零一五年上半年度，約10%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為32%。

於英國倫敦，在位於西區Savile Row及Vigo Street交界，以及Brook Street之兩項商業物業的基礎上，永泰地產於二零一五年八月，進一步收購一幢位於西區Berkeley Square三十五號的商業物業，該物業樓高六層，擁有室內淨面積約為7,900平方呎的寫字樓。除此之外，於同一月份，本集團透過與獨立第三方成立的合營企業，收購一幢位於Fleet Place十號的商業物業的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。

在本中期業績公告之日，該兩項物業已全面租出，有關收購將分別於二零一五年九月完成。

於中國內地，永泰地產擁有上海浦東豪華公寓大廈「尚濱江」合營項目的五成權益。該項目已於八月落成，現已可供租售。

服務式公寓投資及管理

回顧期內，服務式公寓投資及管理分部的收入為 71,000,000 港元，該分部的除稅前虧損為 21,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變動，該分部的除稅前溢利為 10,000,000 港元。

二零一五年上半年度，儘管香港 Lanson Place Hotel 及吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 的表現受到不同外圍因素影響，「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」及「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」持續保持理想入住率，平均租金亦見增長。

於二零一五年七月，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的「森蘭壹公館服務式公寓」提供管理服務。此為 Lanson Place 在上海管理的第五家物業，預計將於二零一六年第二季度前後開業。

前景

展望未來，儘管市場仍將充滿挑戰，永泰地產將繼續通過優秀的產品設計和項目執行，適時完成「何文田山畔」、沙田九肚、屯門小秀及筲箕灣的住宅項目。本集團將積極窺準時機，以進一步預售「何文田山畔」項目及在上海推出「尚濱江」項目，同時繼續推售已完成住宅項目的尚餘單位。

二零一五年下半年度，在出租率高企及預期能為不少到期租約取得理想租金上調的支持下，永泰地產對維持旗下優質商業物業的租賃業務增長，抱持十足信心。最近在倫敦購入的兩個寫字樓項目，亦將在第四季度開始帶來額外經常性收入貢獻。

本集團亦預期待透過與第三方訂立管理合約，讓 Lanson Place 品牌的足跡延伸至更多門戶城市，並會開展上海第四和第五家服務式公寓項目的籌備作業工作，預計兩者將於二零一六年上半年度投入服務。

藉著參與土地公開拍賣和私人招標，加上穩健的財務狀況及強大的合作夥伴網絡，永泰地產正位處有利位置，作出策略性部署，使旗下住宅、商業及服務式公寓投資組合更趨多元化，從而建立可擴展的住宅物業項目陣容，並增強經常性收入基礎。

###

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、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

簡明綜合收益表

截至二零一五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 二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	539.8	1,317.0
銷售成本	(157.4)	(742.4)
毛利	382.4	574.6
其他收益淨額	2.1	7.8
銷售及分銷費用	(24.7)	(54.4)
行政費用	(134.2)	(127.2)
投資物業及金融工具之公平價值變更	264.5	1,333.9
經營溢利	490.1	1,734.7
財務費用	(53.9)	(70.7)
財務收入	8.0	5.8
應佔合營企業業績	75.2	1.7
應佔聯營公司業績	1.0	(0.2)
除稅前溢利	520.4	1,671.3
稅項	(51.7)	(70.4)
期內溢利	468.7	1,600.9
應佔：		
本公司權益持有人	468.8	1,600.9
非控股權益	(0.1)	-
	468.7	1,600.9
本公司權益持有人應佔每股盈利		
— 基本	0.35 港元	1.20 港元
— 攤薄	0.35 港元	1.19 港元

簡明綜合資產負債表

於二零一五年六月三十日

	未經審核 二零一五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一四年 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	20,843.6	20,586.1
其他物業、廠房及設備	57.7	58.4
於合營企業之投資	517.2	482.3
合營企業貸款	1,980.0	1,905.8
於聯營公司之投資	97.5	100.0
聯營公司貸款	21.8	21.8
按金及貸款應收款項	17.7	17.5
其他金融資產	419.3	487.0
遞延稅項資產	2.0	4.5
衍生金融工具	2.2	-
	<u>23,959.0</u>	<u>23,663.4</u>
流動資產		
待出售物業	1,269.2	1,322.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	364.1	777.0
其他金融資產	-	38.9
衍生金融工具	-	0.4
存於保管人賬戶之銷售所得款項	1.1	79.1
可收回稅項	12.2	40.7
受限制銀行存款	14.6	13.5
銀行結存及現金	2,158.5	1,592.6
	<u>3,819.7</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	367.7	404.4
衍生金融工具	18.0	18.9
應付稅項	58.2	46.2
銀行及其他借款	64.2	63.8
	<u>508.1</u>	<u>533.3</u>
流動資產淨值	<u>3,311.6</u>	<u>3,331.1</u>
資產總值減流動負債	<u>27,270.6</u>	<u>26,994.5</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一五年六月三十日

	未經審核 二零一五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,782.9	3,815.0
其他長期負債	81.4	91.5
衍生金融工具	175.7	136.6
遞延稅項負債	297.3	271.2
	<u>4,337.3</u>	<u>4,314.3</u>
資產淨值	<u>22,933.3</u>	<u>22,680.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	670.6	669.3
儲備	22,261.6	22,009.7
	<u>22,932.2</u>	<u>22,679.0</u>
非控股權益	1.1	1.2
權益總額	<u>22,933.3</u>	<u>22,680.2</u>