

即時發佈



# 華人置業集團

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

## 華人置業公佈二零零六年全年業績

股東應佔溢利增長 **21.5%** 達七十四億七千七百萬港元

\* \* \* \* \*

集團國內業務迅速擴展

### 財務摘要

	(截至十二月三十一日止年度)		
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	變動
營業額	<b>4,764</b>	2,275	+109.4%
股東應佔溢利	<b>7,477</b>	6,155	+21.5%
每股基本盈利	<b>339.2 港仙</b>	300 港仙	+13.1%
全年每股股息	<b>30.0 港仙</b>	21.0 港仙	+42.9%
- 中期	<b>12.0 港仙</b>	9.0 港仙	+33.3%
- 末期	<b>18.0 港仙</b>	12.0 港仙	+50.0%

(二零零七年三月十四日 - 香港) 華人置業集團 (「華人置業」; 股票代號: 0127), 連同其附屬公司統稱「集團」今天欣然宣佈截至二零零六年十二月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績。本年度母公司股東應佔溢利為 7,477.3 百萬港元, 而去年同期為 6,154.6 百萬港元。每股盈利為 339.2 港仙(截至二零零五年十二月三十一日止年度: 300.0 港仙)。

本年度的毛利為 923.7 百萬港元, 較去年同期上升 17.7%。營業額為 4,763.8 百萬港元(截至二零零五年十二月三十一日止年度: 2,275.0 百萬港元), 較去年同期大幅上升 110%。

董事會建議宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息為每股 18.0 港仙(二零零五年: 12.0 港仙), 連同本年度中期股息每股 12.0 港仙(二零零五年: 9.0 港仙), 全年每股股息為 30.0 港仙(二零零五年: 21.0 港仙)。撇除本年度兩項重大非現金項目(分別為有關投資物業的公平值變動收益連同有關遞延稅項及就物業存貨確認的減值虧損)的收入淨額, 本年度的派息率將為 30.9%(二零零五年: 38.7%)。

談及集團二零零六年的理想業績，集團主席、行政總裁及執行董事劉鑾雄先生表示：「集團的股東應佔溢利增加，主要是多個利好因素所支持。區內經濟持續強力反彈，集團因應租戶收入增加而調整租金，使多個投資物業的租金收入較去年增加。此外，重新包裝的商場亦為租金收入帶來顯著增長。同時，集團各項發展物業亦取得令人十分滿意的銷售成績。」

## 香港投資物業

投資物業之租金仍然是集團之主要收入來源之一。

於回顧年度內，租金收入總額較去年稍微減少 6.7% 至 667.9 百萬港元，租金收入總額減少主要與東英大廈及東生大廈重建、東角 Laforet（前稱東角駁）、皇室大廈及新港中心翻新以及出售 Chic の堡大部分業權有關。雖然租金收入暫時性減少，但由於重建及翻新將會大幅提升零售物業的價值，故此集團認為此舉對集團未來的長遠發展有利。如撇除重建及翻新之物業，集團的租金收入總額則較去年增加 12.8%，其中零售與非零售部份的租金分別增加 16.0% 與 7.0%。

## 零售物業

撇除正在進行裝修工程的皇室大廈及新港中心，於二零零六年十二月三十一日，集團零售物業組合之整體出租率為 92.4%，維持在十分高的水平。出租率維持高水平主要是由於集團的零售物業位置優越，大部份均位於黃金地段。受惠於旅客及本地消費增加，租戶之業務營業額普遍增長，亦帶動整體零售租金上揚。

東角 Laforet 之翻新工程已於二零零六年七月完成，並已於二零零六年八月隆重開幕。已完成的翻新工程包括重新編排扶手電梯及更改內部設計以改善人流、安裝兩個戶外顯示屏 (LED) 及翻新有蓋行人通道。經翻新的東角 Laforet 由 150 多個小商舖及一間餐廳組成，面積介乎 150 至 5,100 平方呎不等，以潮流時尚的年青顧客為對象。於二零零六年十二月三十一日，該商場之出租率達 93.29%，倘全部商舖出租後，預期租金將會較以往上升 81.8%。

位於尖沙咀新港中心地庫的 vim 已於二零零五年十二月啓業，於二零零六年十二月三十一日，其出租率達 83.13%，租金較以往增加 4.3 倍。此外，將現有觀光升降機改為商舖的首期工程已於二零零六年十二月完成。

## 辦公室物業

本集團辦公室物業的出租率於全年均維持於高水平。年內，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的全年平均出租率分別為 89.3%、96.1%及 95.5%，使整體辦公室物業組合出租率達 93.4%。

## 投資物業未來計劃

集團將會繼續透過翻新工程及重新包裝計劃提升旗下核心物業質素，其中包括新港中心商場及皇室大廈的商場樓層。新港中心方面，將現有觀光升降機改為商舖的第二期工程已於二零零六年年底施工；將戲院改建為商舖的工程亦於二零零六年第四季展開，兩期工程預計於二零零七年第三季完成。

皇室大廈之翻新工程於二零零六年展開，工程範圍包括重新規劃地庫、地下及一樓，分拆之前由超級市場及百貨公司等租戶租用之零售樓層，以開設更多優質零售店舖及專題食肆等。翻新工程將於二零零七年第四季完成，經翻新的皇室大廈不但能有效提升租金收入，且將具備更完善及多元化的商戶組合。

尖沙咀東英大廈的拆卸工程於二零零六年年初展開，預期重建工程將於二零一零年初完成，東英大廈將會發展成為集購物及娛樂於一身的綜合商場，重建後的東英大廈預期會成為未來尖沙咀的購物地標。

## 香港物業發展

整體而言，集團的發展物業於回顧年度內進展及銷售成績理想。

於回顧年度內，上水邁爾豪園（佔 50%權益）、荃灣樂悠居（佔 50%權益）及九龍塘畢架山峰（佔 33.33%權益）的銷售成績理想，分別為集團帶來 107.8 百萬港元、239.6 百萬港元及 690.0 百萬港元之溢利，全部溢利均列入攤佔聯營公司業績。此外，京士柏君頤峰（佔 10%權益）的銷售入賬 51.5 百萬港元，已列入投資收入。

荃灣樂悠居（佔 50%權益）已於二零零六年一月竣工，583 個預售單位已向買家交吉。年內再售出 289 個單位。截至二零零六年十二月三十一日止，單位總數的 91%已經售出。

於二零零六年十二月三十一日，京士柏君頤峰（佔 10%權益）大部份單位經已售出，佔單位總數的 96%，而上水邁爾豪園（佔 50%權益）亦已售出 72%的洋房。

九龍塘畢架山峰（佔 33.33%權益）已於二零零六年七月獲發滿意紙。截至二零零六年十二月三十一日止，79%的單位以及接近半數的獨立屋亦已售出。

灣仔尚翹峰（佔 87.5%權益）已經竣工，此為與市區重建局合作發展的灣仔太原街重建項目。尚翹峰包括 3 幢住宅大廈，合共 652 個單位，單位樓面面積約介乎 605 平方呎至 879 平方呎不等。預售樓花同意書已於二零零六年九月取得，年內已預售 195 個單位。銷售金額及盈利將於二零零七年入賬。

### **物業發展未來計劃**

灣仔東生大廈的清拆工程亦已展開，將重建為一幢全新的商住大廈，而竣工日期預期為二零零八年年底。

集團與市區重建局合作的另外兩個項目，其中一項位於旺角新填地街及鴉蘭街交界，有關地基工程已於二零零六年首季完成，預期整個項目將於二零零七年中甸完成；另一項則位於大角咀洋松街／必發道，有關地基工程經已展開，此項目預期將於二零零八年年底完成。

位於西九龍填海區海庭道及海泓道與海庭道交界之發展項目（佔 25%權益）的地基工程經已展開，該項目總樓面面積為 1,095,980 平方呎，將發展為商住物業。

年內，集團以約 234 百萬港元成功投得肇輝臺 12 號新輝大廈，新輝大廈為位處香港東半山區，為傳統豪宅的優越地段。地盤面積約 12,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積約 39,700 平方呎，地盤將重建為豪宅項目。

## **澳門物業發展**

於二零零五年十二月，集團購入澳門氹仔 5 幅相連的地皮（佔 70.01%權益），是項收購於二零零六年年初完成。該項目的總地盤面積約為 848,000 平方呎，將分為四期發展。樓宇圖則已呈交有關部門審批，預期第一期的地基工程將於二零零七年第二季展開，項目首期預計於二零零七年內推出。

## **國內物業投資及發展**

坐落於上海淮海中路的愛美高大廈（佔 100%權益），為一幢樓高 23 層的辦公室暨購物商場（包括兩層地庫），總樓面面積達 263,708 平方呎作出租之用。於二零零六年，大廈辦公室及商場的平均出租率分別為 87%及 100%。

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）於二零零六年的平均入住率維持於 82%，並錄得經營毛利 73.66 百萬港元。北京希爾頓酒店正進行擴建工程，將接鄰的劇場改建為行政大樓。繼劇場於二零零六年十一月清拆後，行政大樓的建築工程亦已展開，預期將於二零零八年年初完工。

截至二零零六年十二月三十一日止，毗鄰北京希爾頓酒店、樓高 10 層的辦公室大樓東方國際大廈（50%權益）的出租率為 84%。

於二零零六年十二月，深圳羅湖商業城 79 個總面積約 29,000 平方呎的商舖（100%權益）之出租率為 89%。

集團於二零零六年十月分別購得成都市錦江區鄰近東大街及位於金牛區迎賓大道的兩幅住宅用地，地盤面積分別為 194,410 平方呎及 795,625 平方呎，總樓面面積分別為 1,470,000 平方呎及 3,760,000 平方呎的，將分別於二零零九年及二零一零年完成。

於二零零七年一月，集團進一步購得一幅位於成都市青羊區太升南路的商業及住宅用地，地盤面積為 404,264 平方呎，發展規模為 3,200,000 平方呎，將於二零一一年竣工。這幾項收購足以反映集團對成都的經濟及其地產市場充滿信心。

## **證券投資業務**

至於上市證券投資及財資產品的表現，集團於本年度錄得扣除財務費用前及後之溢利分別為 868.2 百萬港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：279.9 百萬港元）及 689.2 百萬港元（截至二零零五年十二月三十一日止年度：243.3 百萬港元）。

於二零零五年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 7,602.8 百萬港元。本年度內，該等組合因出售淨額 3,428.9 百萬港元而減少，較二零零五年減少 45.1%。於加入本年度 4,202.5 百萬港元的公平值變動收益（二零零五年：192.4 百萬港元）後，本集團於二零零六年十二月三十一日的上市證券投資組合達到 8,376.4 百萬港元，佔總資產 14.5%（二零零五年十二月三十一日：18.8%），該等組合為集團的部份資金管理活動。

## **前景展望**

展望未來，劉鑾雄先生表示：「集團對其核心業務前景樂觀。華人置業將繼續透過重建、改造及重新包裝工程，不斷提升現有投資物業的價值，以鞏固其經常性收入來源。除擴充於香港的投資物業組合外，我們亦增加於澳門及中國內地的物業發展，務求在該等地區樂觀的經濟前景下受惠。」

- 完 -

## **有關華人置業集團**

華人置業集團（香港聯交所股份代號：0127）主要於香港、澳門及國內從事物業投資、發展及管理業務。集團向以坐擁黃金地段的優質物業，及中高檔之商業及住宅物業馳名。

\*集團全年業績公佈之網上廣播自二零零七年三月十五日起可於[www.chineseestates.com](http://www.chineseestates.com)網頁上瀏覽。

## **傳媒垂詢，請聯絡：**

華人置業集團

企業傳訊部

譚莉儀 / 楊媚

電話：(852) 2864 4221 / 2864 4480

傳真：(852) 2863 7011 / 2863 7083

電郵：tammyly.tam@chineseestates.com/alisonm.yeung@chineseestates.com