

即時發佈



華人置業集團

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業公布二零零七年度中期業績

毛利增長超過 1 倍達八億八千八百萬港元

* * * * *

集團國內業務不斷擴展

財務摘要

	(截至六月三十日止六個月)		
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	變動
營業額	2,535	2,226	+13.9%
毛利	888	427	+108.0%
股東應佔溢利	2,052	4,998	-58.9%
每股基本盈利	90.7 港仙	231.6 港仙	-60.8%
每股中期股息	13.5 港仙	12.0 港仙	+12.5%

(二零零七年八月三日 – 香港) 華人置業集團 (「華人置業」或「集團」；股票編號：0127) 今天欣然宣布截至二零零七年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期業績。期內，營業額較去年同期的 2,226.2 百萬港元上升 13.9%至 2,534.9 百萬港元。毛利較去年同期的 427 百萬港元，大幅上升超過 1 倍至 888 百萬港元。

本期間母公司股本權益持有人之應佔溢利為 2,052.4 百萬港元，而去年同期為 4,997.6 百萬港元。本期間之溢利主要來自投資物業之公平值變動收益、銷售發展物業之溢利及攤佔聯營公司來自銷售發展物業之業績。每股盈利為 90.7 港仙 (截至二零零六年六月三十日止六個月：231.6 港仙)。

董事會已宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股 13.5 港仙 (二零零六年：12 港仙)。

談及集團二零零七年的中期業績，集團主席、行政總裁及執行董事劉鑾雄先生表示：「集團的毛利增加，主要是多個利好因素所支持。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。

零售物業

由於皇室大廈及新港中心進行翻新工程，集團截至二零零七年上半年之零售物業組合之整體出租率為 80.3%。如撇除皇室大廈及新港中心，出租率則跳升至 95.0%。出租率維持高企與集團大部份零售物業位於黃金地段有關。由於租戶之營業額受惠於旅客及本地消費的增長而上升，故此零售租金普遍上揚。

儘管集團於二零零七年上半年因皇室大廈及新港中心之翻新工程而錄得租金虧損 41.5 百萬港元，惟集團截至二零零七年六月三十日止六個月之租金收入為 361 百萬港元，故租金收入總額仍較去年同期增長 9.3%。租金收入總額增加主要由辦公室物業之高續租及新租租金比率以及於二零零六年七月重開怡東商場 - 東角 Laforet 所致。倘撇除以上經翻新之物業，淨租金收入將較去年同期增加約 27.2%，而零售及非零售部份之增幅將分別為 29.9% 及 22.6%。

東角 Laforet 之翻新工程已於二零零六年七月完成。其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 LED 顯示屏及翻新有蓋行人通道。經翻新的東角 Laforet 由小商舖及一間餐廳組成，面積介乎 150 至 5,100 平方呎不等，以時尚的年青顧客為對象。於二零零七年六月三十日，該商場之出租率達 98.3%，倘全部商舖租出後，預期租金將會較以往租約上升 74.8%。

辦公室物業

集團辦公室物業的出租率於二零零七年上半年均維持於高水平。於二零零七年六月三十日，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的平均出租率分別約為 92.8%、94.0%及 84.2%，使整體辦公室物業組合出租率達到約 91.1%。

整體而言，集團預期零售及辦公室物業的出租率將於年內維持於高水平，租金亦將有上升空間。

投資物業未來計劃

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、百貨公司及長期租戶租用之零售空間，以提供更多不同類型之優質零售店舖及專題食肆。翻新工程將於二零零七年第四季完成，經翻新之皇室大廈將更臻完善及具多元化商戶組合，而租金收入預期會大幅上升。

新港中心方面，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，而第二期工程則將於二零零七年第三季完成，有關工程已於二零零六年年底施工。將戲院改建為商舖的工程已於二零零六年第四季展開，預期於二零零七年第三季完成。經翻新的新港中心將吸引更優質的品牌進駐，而租金收入預期會大幅上升。

重建尖沙咀東英大廈的地基及地庫挖掘工程已於二零零六年十二月展開，預期重建工程將於二零一零年年初完成。

香港物業發展

整體而言，集團各個發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

荃灣樂悠居住宅發展項目（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。截至二零零七年六月三十日，再售出 318 個單位，單位總數的 93.9%經已售出。

於二零零七年六月三十日，何文田君頤峰（佔 10%權益）大部份單位經已售出，佔單位總數的 99.0%，而上水邁爾豪園（佔 50%權益）亦已售出 79.5%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。於二零零七年六月三十日，86.3%大廈單位經已售出，而 86.4%的獨立大屋亦已售出。

灣仔尚翹峰（佔 87.5%權益）的預售樓花同意書已於二零零六年九月取得，截至二零零七年六月三十日已預售 308 個單位。第二期工程預計於二零零八年年初施工，預期於二零一一年中甸完成。

物業發展未來計劃

集團亦與市區重建局組成另外兩個合資項目，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年底完成；另一項則位於大角咀洋松街／必發道，有關上層結構工程已於二零零七年三月展開，預期整個項目將於二零零八年年底完成。

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

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。該項目將發展為總樓面面積 1,095,980 平方呎的住宅及零售物業，預期整個項目將於二零一零年完成。

於二零零七年五月，集團購入一幅位於西九龍填海區海泓道、欣翔道與友翔道交界的地盤（佔 15%權益）。是項收購已於二零零七年六月完成。該項目的總地盤面積約 86,758 平方呎，將發展為總樓面面積 650,684 平方呎的住宅及零售物業。

去年，集團以約 234,000,000 港元成功投得肇輝臺 12 號新輝大廈，新輝大廈為位處香港傳統豪宅優越地段的東半山區。地盤面積約 12,000 平方呎，可提供住宅總樓面面積合共約 39,700 平方呎，該地盤現規劃於二零零八年年底重建為豪宅項目。

澳門物業發展

於二零零五年十二月，集團收購澳門氹仔 5 幅毗鄰的土地（佔 70.01%權益）。是項收購已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，並將分為四期發展。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年底展開。該項目的第一期現預計於二零零七年年底推出。

國內物業投資及發展

坐落於上海淮海南路的愛美高大廈，為一幢樓高 23 層的辦公室／購物商場。截至二零零七年六月三十日止六個月，大廈辦公室及商場的平均出租率分別為 88%及 99%。

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）於截至二零零七年六月三十日止六個月的平均入住率維持於 86.16%，並錄得經營毛利 50.88 百萬港元。北京希爾頓酒店正進行擴建，將接鄰的劇場改建為行政大樓。行政大樓的建築工程已於二零零六年十一月展開，預期將於二零零八年年初完工。

截至二零零七年六月止，毗鄰北京希爾頓酒店的辦公室大樓東方國際大廈（佔 50%權益）之 89.56%單位經已租出。

於二零零七年六月，深圳羅湖商業城 79 個零售商舖之出租率為 97.25%。

集團於二零零六年十月收購分別位於成都市錦江區東大街及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 1,555,000 平方呎及 3,760,000 平方呎，將於二零零九年及二零一零年完成。土地使用權已於悉數支付土地成本後於二零零七年五月取得。

於二零零七年一月，集團進一步取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。土地使用權已於悉數支付土地成本後於二零零七年五月取得。

於二零零七年七月，集團透過與信和集團及中渝置地控股有限公司的合營計劃，購入一幅位於重慶市江北區華新街之住宅及學校用地，代價為人民幣 4,180,000,000 元。該幅土地位於嘉陵江北岸，地盤面積 2,207,587 平方呎，總樓面面積 11,000,000 平方呎。就上述發展項目，各方將簽立正式合營公司協議。

上述收購反映集團對成都市及重慶市的經濟及物業市場充滿信心。

證券投資業務

於二零零六年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 8,376.4 百萬港元。於本期間，該組合已因購買淨額 2,105.6 百萬港元（較二零零六年增加 25.1%），及解除已取消衍生金融工具公平值之虧損 56.4 百萬港元而增加。於加入本期間 818.6 百萬港元之公平值變動收益後，本集團於二零零七年六月三十日之上市證券投資組合達到 11,357 百萬港元，佔資產總值 18.4%（二零零六年十二月三十一日：14.5%），該等組合為本集團資金管理其中一部份。

前景展望

展望未來，劉鑾雄先生表示：「全球經濟整體表現理想，並預測於二零零七年持續向好。利率穩定加上就業情況改善，為本集團之香港商業及住宅物業投資業務營造了一個有利環境。另外，澳門及中國大陸之物業市場於可見將來亦會持續有理想之表現。」

集團藉著重建及翻新東英大廈、東生大廈、新港中心及皇室大廈等物業，不斷提高其投資物業之價值及回報。預期未來之新租約可為集團帶來可觀之租金增長。

此外，集團將繼續把握機會增加土地儲備作為發展之用。

- 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。

*集團全年業績公布之網上廣播自二零零七年八月三日起可於 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