



# 華人置業集團

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

## 華人置業公布二零零七年度全年業績

毛利增長逾 **1** 倍達 **19.37** 億港元

\* \* \* \* \*

集團國內業務不斷擴展

### 財務摘要

	(截至十二月三十一日止年度)		
	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	<b>8,446.9</b>	4,763.8	+77.3%
核心溢利(撇除非現金項目)	<b>2,732.1</b>	2,137.7	+27.8%
股東應佔溢利	<b>8,195.8</b>	7,477.3	+9.6%
每股基本盈利	<b>3.599</b> 港元	3.392 港元	+6.1%
股息總額(每股)	<b>36.0</b> 港仙	30.0 港仙	+20.0%
- 中期	<b>13.5</b> 港仙	12.0 港仙	+12.5%
- 末期	<b>22.5</b> 港仙	18.0 港仙	+25.0%

(二零零八年三月七日 - 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 **8,195.8** 百萬港元，而去年同期為 **7,477.3** 百萬港元。每股盈利為 **3.599** 港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度：**3.392** 港元)。核心溢利(撇除有關投資物業的公平值變動收益之非現金項目)為 **2,732.1** 百萬港元，較 2006 年增加 **27.8%**。

本年度的毛利為 **1,936.5** 百萬港元，較去年同期上升 **1.1** 倍。營業額為 **8,446.9** 百萬港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度：**4,763.8** 百萬港元)，較去年同期大幅上升 **77.3%**。營業額增加主要由於灣仔尚翹峰第一期的銷售收入入帳所致。

董事會建議宣派末期股息為每股 **22.5** 港仙(二零零六年：**18.0** 港仙)，連同本年度中期股息每股 **13.5** 港仙(二零零六年：**12.0** 港仙)，全年每股股息為 **36.0** 港仙(二零零六年：**30.0** 港仙)。如撇除本年度之主要非現金項目(有關投資物業的公平值變動收益連同其各自遞延稅項支出)的收入淨額，本年度核心盈利的派息率將為 **30.0%**(二零零六年：**30.9%**)。

談及集團二零零七年的全年業績，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，尚翹峰及各項發展物業的銷售亦取得令人十分滿意的成績。」

## **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。

集團於年內之租金收入為 **773.33** 百萬港元，較去年同期增長 **15.78%**。租金收入總額增加主要由辦公室物業之高回轉租金比率以及經翻新後於二零零六年重開的怡東商場 - 東角 **Laforet** 所致。如撇除上述經翻新之物業，租金收入總額較去年同期增加約 **24.09%**。

## **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十二月三十一日止年度之零售物業組合之整體出租率為 **88.96%**。如撇除皇室大廈及新港中心，出租率則躍升至 **94.51%**。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。租戶之營業額受惠於旅客及本地消費的增長而上升，令集團的零售租金普遍上揚。

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。第一期的翻新工程已於二零零七年第三季完成。

新港中心方面，將觀光升降機及戲院改為商舖的工程已分別於二零零七年第二季及二零零七年第三季完成。由於吸引了不少優質品牌商戶進駐，租金收入較前租約大增超過七倍。

## **辦公室物業**

集團辦公室物業的出租率於二零零七年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平均出租率分別約為 **88.82%**、**96.24%**及 **89.21%**，使整體辦公室物業組合出租率達到約 **91.44%**。

整體而言，集團零售及辦公室物業的出租率於本年度維持於高水平，預期租金將有上調空間。

## **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。皇室大廈之第二期翻新工程預計於二零零九年年底前完成，經翻新的皇室大廈不但更臻完善及具多元化商戶組合，而租金收入將有望同時大幅上升。

重建尖沙咀東英大廈的地庫工程正在進行中，其上蓋工程計劃於二零零八年第四季度展開。香港鐵路有限公司已受委託建造一條地下行人通道，接連現今的尖沙咀港鐵站至（包括其他出口）未來經重建後的東英大廈。預期重建工程將於二零一零年年初竣工。東英大廈將會發展成爲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爲未來尖沙咀的購物地標。

## **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。

於二零零七年十二月三十一日，九龍塘畢架山峰(佔 33.33%權益)所有的單位及獨立屋均已售出。截至二零零七年十二月三十一日，何文田君頤峰(佔 10%權益)及荃灣樂悠居 (佔 50%權益)大部份單位亦經已售出，分別佔各自單位總數的 98.71%及 98.85%，而上水邁爾豪園(佔 50%權益)亦已售出 88.46%的洋房。

尚翹峰(佔 87.5%權益)爲一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期的重建項目。於二零零七年十二月三十一日，第一期項目已售出 649 個單位，佔單位總數的 99.54%。第二期工程目前預計於二零零九年年中開始施工，預期將於二零一二年年中竣工。

## **物業發展未來計劃**

集團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，有關建築工程已於二零零八年二月完成。該項目爲單幢式住宅大廈，將提供合共 85 個單位，預期將於二零零八年三月推出。

另一項則位於大角咀洋松街／必發道，該項目爲一座單幢式住宅大廈，將提供合共 182 個單位，其上蓋工程正在進行中，預計整個項目將於二零零八年下半年竣工及於二零零八年第二季度推出。

灣仔東生大廈的地基工程已展開，其上蓋工程亦正在進行中，將重建爲一幢全新的住宅/零售綜合大樓，而竣工日期預期爲二零零九年年初。

位於西九龍填海區海庭道及海泓道與海庭道交界(佔 25%權益)，以及海泓道、欣翔道與友翔道交界(佔 15%權益)之兩個發展項目的地基工程經已展開，預期有關項目將於二零一零年竣工。

位處香港傳統豪宅優越地段的東半山區肇輝臺 12 號新輝大廈地盤，現計劃於二零零八年年底重建爲豪宅項目。

## 澳門物業發展

於二零零七年十二月，澳門有關當局已有條件地核準總綱發展藍圖及根據有關批準文件之條款及條件，核準增加澳門住宅項目之最大建築面積至約 **5,786,242** 平方呎(不包括地庫停車場面積)，及增加最大停車場部分建築面積至約 **2,088,197** 平方呎。該項目包括 **26** 幢住宅大廈，將分四至五期發展。第一期的地盤平整及地庫挖掘工程合約經已批出。預計第一期將於二零零八年年中推出。

## 國內物業投資及發展

愛美高大廈，為一幢位於上海的辦公室／購物商場。於年內，大廈辦公室及商場的平均出租率分別為 **91.13%** 及 **94.88%**。

北京希爾頓酒店(佔 **50%** 權益) 於年內的平均入住率維持於 **86.01%**，並錄得經營毛利 **94.63** 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，預期將於二零零八年三月完工。

於二零零七年十二月，深圳羅湖商業城 **79** 個零售商舖(總面積為 **29,000** 平方呎)之出租率為 **94.36%**。

位於成都市錦江區東大街的一幅住宅用地，座落於成都市的主要零售區域，總樓面面積為 **1,650,000** 平方呎，現正處於設計階段，預期整個項目將於二零一一年年中完成。

另一幅位於成都市金牛區迎賓大道的住宅用地，座落於成都市郊，環境優恬舒適，總樓面面積為 **3,740,000** 平方呎，現正進行平整地盤工程，預期整個項目將於二零一零年年中竣工。

位於成都市市中心的青羊區太升南路商業及住宅用地，發展規模為 **3,200,000** 平方呎，現正處於設計階段，預期有關項目將於二零一二年年初竣工。

於二零零七年七月，集團與信和置業有限公司及中渝置地控股有限公司聯合投資，購入一幅位於重慶市江北區華新街之住宅用地(佔 **25%** 權益)，代價為人民幣 **41.8** 億元。該地塊位於嘉陵江北岸，總樓面面積為 **11,000,000** 平方呎，該項目現處於設計階段，其土地使用權將於全數支付土地成本後取得。

## 前景展望

展望未來，劉鑾雄先生表示：「儘管全球經濟情況不穩定，在中國大陸經濟持續高速增長的帶動下，預期二零零八年香港的經濟前景仍然樂觀。利率下調加上就業情況改善，為本集團之香港物業發展及投資業務提供有利環境。雖然在中央政府的規管政策下，中國投資物業市場的過熱現象近期有所冷卻，本集團相信市場經過適當調整後將有利其長遠發展。」

集團藉著重建及翻新東英大廈、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增加回報，預期集團將於未來新租約中享受可見的租金增長。此外，集團將繼續專注於澳門及中國大陸的物業發展，務求在該等地區正面的經濟前景下受惠，尤其會增加其於中國大陸發展項目的土地儲備。

- 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)及其附屬公司主要於香港、澳門及中國國內從事物業投資、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二零零八年三月八日起可於 [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

楊媚 / 王永慧

電話：(852) 2864 4480 / 2864 4221

傳真：(852) 2863 7083 / 2863 7011

電郵：alisonm.yeung@chineseestates.com / vivian.wong@chineseestates.com