

即時發佈



華人置業集團

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業公佈二零零八年度中期業績

股東應佔溢利增長 **72%** 達 **35** 億港元

物業翻新後租金顯著增長

財務摘要

	(截至六月三十日止六個月)		
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	變動
營業額	986	2,535	-61.1%
股東應佔溢利	3,523	2,052	+71.6%
每股基本盈利	153 港仙	91 港仙	+68.1%
中期股息(以每股計)	13.5 港仙	13.5 港仙	
回購股份*(以每股計)	18.2 港仙	--	
股份回購*及中期股息	31.7 港仙	13.5 港仙	
相當於核心溢利之百分比	39.1%	32.4%	

*於二零零八年三月至七月期間

(二零零八年八月七日 - 香港) 華人置業集團(「華人置業」或「集團」；股票編號：0127) 今天欣然宣佈截至二零零八年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期業績。本期間母公司股本權益持有人之應佔溢利為 3,522,800,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：2,052,400,000 港元)，較去年同期上升 71.6%。本期間之溢利主要來自投資物業的公平值變動收益及出售上市待售投資收益。每股盈利為 153 港仙(截至二零零七年六月三十日止六個月：91 港仙)。

本期間營業額為 985,800,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：2,535,000,000 港元)，較去年同期下跌 61.1%。營業額下跌主要由於證券投資之營業額及出售發展物業之營業額減少有關。本期間毛利為 519,600,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：888,200,000 港元)，較去年同期下跌 41.5%。

- 續 -

董事會已宣派本期間之中期股息每股 13.5 港仙(「中期股息」)(二零零七年：13.5 港仙)，並給予股東選擇權以新股形式收取部分或全部中期股息以代替現金股息(「以股代息」)。

於二零零八年三月至七月期間，本公司已分配現金總額達724,400,000港元(二零零七年：308,400,000港元)(或每股31.7港仙(二零零七年：13.5港仙))並將會派發予股東。該總額包括合共306,200,000港元(二零零七年：308,400,000港元)(或每股13.5港仙(二零零七年：13.5港仙))將會用作宣派中期股息以及合共418,200,000港元(二零零七年：無)(或每股18.2港仙)已於二零零八年三月至七月期間用作回購本公司股份。根據該現金總額每股31.7港仙(二零零七年：13.5港仙)以及核心溢利每股0.81港元(二零零七年：0.42港元)，錄得比率為39.1%(二零零七年：32.4%)。

談及集團二零零八年的中期業績，集團主席、行政總裁及執行董事劉鑾雄先生表示：「集團的母公司股本權益持有人之應佔溢利增加，主要是多個利好因素所支持。重新包裝商場的策略非常成功，商場重新包裝後的租金收入錄得顯著增長。同時，集團於本期間出售上市待售投資獲得可觀溢利。」

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。

集團於本期間之租金總額較去年同期增長 27.90%，租金收入為 461,800,000 港元，而零售及非零售部分之增幅分別為 27.80%及 28.20%。租金收入總額增加主要由於辦公室物業之高回轉租金比率以及新港中心與皇室大廈之第一期翻新工程於二零零七年第三季完成所致。

零售物業

集團截至二零零八年上半年之零售物業組合之整體出租率為 90.61%(撇除皇室大廈進行翻新工程的樓面面積)。出租率維持高企與集團大部份零售物業位於優質地段有關。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。

怡東商場—東角 Laforet 及銅鑼灣地帶所有商舖於本期間之平均出租率分別約為 99.40%及 97.57%。

皇室大廈之第一期翻新工程已於二零零七年第三季完成，而第二期翻新工程亦已二零零八年三月展開，預期將於二零一零年年初完成。

新港中心之翻新工程已於二零零七年第三季完成。由於有更多更優質品牌商戶進駐，新港中心之整體租金收入較去年同期上升近 100%，而於本期間之平均出租率為 93.85%。

辦公室物業

集團之辦公室物業出租率於二零零八年上半年均維持於理想水平。於本期間，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈之平均出租率分別約為 91.19%、95.25%及 87.49%，使整體辦公室物業組合出租率達約 91.64%。

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

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。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。

尖沙咀東英大廈重建項目之建築工程進度理想。香港鐵路有限公司擬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。該地下行人通道將更方便購物人士直達本重建項目，從而令本重建項目受惠。東英大廈將重建為綜合購物及娛樂中心，預期於二零一零年竣工後將成為尖沙咀的購物商場地標。

待皇室大廈之第二期翻新工程及尖沙咀東英大廈重建項目完成後，預期集團投資物業之發展潛力將全面體現。

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。

York Place(即前灣仔東生大廈)之上蓋工程正在進行施工。York Place 為一幢全新的住宅／零售綜合大樓，擁有 94 個單位。York Place 目前正進行銷售，截至二零零八年六月三十日已預售 23 個單位。

MOD 595 為一項與市區重建局進行之合資項目，項目位於旺角新填地街。該項目為一座單幢式住宅大廈，提供合共 85 個單位。項目已於二零零八年四月推出。截至二零零八年六月三十日，60 個單位已出售，佔單位總數之 70.58%。項目已於二零零七年八月取得入伙紙，並已於二零零八年三月獲發滿意紙。

尚翹峰(佔 87.5%權益)為一個與市區重建局合作位於灣仔太原街合共兩期之重建項目。截至二零零八年六月三十日，第一期項目已售出 650 個單位，佔單位總數之 99.69%。至於第二期重建項目，城市規劃委員會已於二零零八年七月四日批准了保留現有灣仔街市核心部份之總綱發展藍圖。第二期項目之建築工程現計劃於二零零八年年底展開，並預期將於二零一二年年中竣工。

物業發展未來計劃

集團與市區重建局進行之合資項目位於大角咀洋松街／必發道。該項目為一座單幢式住宅大廈，提供合共 182 個單位。整個項目將於二零零八年第四季竣工。目前已申請預售樓花同意書，現時預期項目將於二零零八年第四季推出。

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，預期有關項目將分別於二零一零年年中及二零一零年年底竣工。

干德道 55 號(佔 70%權益)為一幅位於半山的住宅地盤，可提供住宅總樓面面積約 87,770 平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。地盤平整工程已大致完成。地基工程之設計建議已遞交予政府審批。

肇輝臺 12 號新輝大廈為位處香港傳統豪宅項目優越位置之東半山區住宅地盤。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。集團計劃於二零零八年年底將該地盤重建為豪宅項目。

澳門物業發展

集團計劃將位於澳門氹仔偉龍馬路之地盤(佔 70.01%權益)發展為高級住宅項目，總建築面積約為 5,786,242 平方呎(不包括地庫停車場)。該項目將包括 26 幢住宅大廈，並分四至五期發展。第一期的地盤平整及地庫挖掘工程建議書已遞交予政府審批。

國內物業投資及發展

愛美高大廈位於上海淮海中路，為一幢樓高 23 層的辦公室／購物商場(包括兩層地庫)。辦公室及商場於本期間之平均出租率分別為 92.49%及 84.13%。

北京希爾頓酒店(佔 50%權益)為一幢五星級的國際酒店。於本期間之平均入住率維持於 82.23%，並錄得經營毛利 87,000,000 港元。重建其接鄰劇場為行政附樓之北京希爾頓酒店擴建工程已於二零零八年六月竣工。該附樓自二零零八年七月一日起開始營業。

東方國際大廈(佔 50%權益)，為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓，截至二零零八年六月所有單位已全數租出。

於本期間，深圳羅湖商業城 79 個零售商舖之平均出租率為 93.73%。

華置·西錦城及華置·都匯華庭為位於成都市金牛區迎賓大道及錦江區東大街之住宅項目，其地盤面積分別約為 795,625 平方呎及 194,411 平方呎，相應總樓面面積約為 3,740,000 平方呎及 1,650,000 平方呎。華置·西錦城則正進行地盤平整工程，而華置·都匯華庭現處於設計階段，該等項目將預期分別於二零一零年年中及二零一一年年中竣工。

成都市青羊區太升南路商住項目，地盤面積約 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目處於設計階段，預期於二零一二年年初竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之住宅項目(佔 25%權益)亦處於設計階段，該項目之地盤面積為 2,207,546 平方呎，而總樓面面積則約為 11,000,000 平方呎。按此十期發展的日程，預計第一期分別於二零零八年年底動工及二零一零年年底竣工。

由於成都及重慶的項目處於初步階段，二零零八年五月的四川地震未影響發展進程，亦未令本集團錄得估計損失。

證券投資業務

於二零零七年十二月三十一日，上市證券投資及財資產品為 11,808,000,000 港元。於本期間，該等組合因出售淨額 3,686,300,000 港元(包括已出售上市待售投資於二零零七年十二月三十一日至出售日期間之公平值變動)而減少(較二零零七年減少 31.2%)。另扣減剩餘證券於本期間的公平值變動減少 1,874,900,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：增加 818,600,000 港元)後，本集團於二零零八年六月三十日的上市證券投資組合達到 6,246,800,000 港元，佔總資產 9.4%(二零零七年十二月三十一日：17.7%)，該等組合為本集團資金管理其中一部分。

於期內，本集團出售若干待售投資中之上市證券投資。錄得扣除出售開支 3,300,000 港元後於投資收入中確認收益 1,445,200,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)，當中 1,448,500,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)之累計收益乃轉撥自股本權益中之證券投資儲備盈餘。連同有關股息收入 90,500,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：24,300,000 港元)，於期間確認之總收入為 1,535,700,000 港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：24,300,000 港元)。

前景展望

展望未來，劉鑾雄先生表示：「儘管全球經濟情況及股票市場不明朗，預期在利率下調及房屋購買力改善的情況下，加上集團之主要物業位於優質地段，相信將為本集團之香港物業發展及投資業務提供有利環境。本集團對香港、澳門及中國大陸的物業市場抱謹慎樂觀的態度。」

集團藉著重建及翻新東英大廈及皇室大廈等物業，不斷提高其投資物業之價值及增加回報。在未來幾年辦公室及零售市場的強烈需求下，集團預期其投資物業將保持持續增長。此外，集團將繼續把握機遇，增加其於香港及中國大陸發展項目的土地儲備。

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。

*集團中期業績公佈之網上廣播自二零零八年八月八日起可於 www.chineseestates.com 網頁上瀏覽。

- 完 -

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