

即時發佈



華人置業集團

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業公佈二零零九年中期業績

租務成績令人鼓舞 總收入逾 **13 億港元** 增長 **88%**

首個成都樓盤即將開售

財務摘要

	(截至六月三十日止六個月)		
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	變動
收入(營業額)	1,366	727	+88%
毛利	810.3	519.6	+56%
股東應佔溢利	3,203.3	3,522.8	-9%
每股基本盈利	1.57 港元	1.53 港元	+2.6%
中期股息(以每股計)	2.00 港仙	13.5 港仙	-85%
回購股份(以每股計)	51.1 港仙	8.50 港仙	+501%
股份回購及中期股息	53.1 港仙	22 港仙	

(二零零九年九月七日 - 香港) 華人置業集團(「華人置業」或「集團」；股票編號：0127) 今天欣然宣佈截至二零零九年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期業績。本期間之收入為 1,366,000,000 港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：726,600,000 港元(重列))，較去年同期增加 87.9%，主要來自出售 York Place、新港中心與美國萬通大廈之租金收入及出售證券投資等收入之增長。

本期間的毛利為 810,300,000 港元，較去年同期增加 55.9%。本期間母公司股本權益持有人的應佔溢利為 3,203,300,000 港元，而去年同期溢利為 3,522,800,000 港元。本期間的溢利主要來自投資物業的公平值變動收益。每股盈利為 1.57 港元(截至二零零八年六月三十日止六個月：1.53 港元)。

董事會已宣派本期間之中期股息每股 2 港仙。

談及集團二零零九年的中期業績，集團主席、行政總裁及執行董事劉鑾雄先生表示：「對於集團在金融海嘯期間仍能維持理想的溢利、充足的現金和低借貸比率等穩健的財務狀況我感到欣喜。此外，雖然2009年上半年的市況較差，但我們仍能錄得令人滿意的租金升幅，證明本集團重新包裝旗下購物商場之策略非常成功。另一方面，集團於本期間出售上市證券投資亦獲得可觀溢利。」

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。

集團於本期間之整體租金總額較去年同期增長 11.59%，租金收入為 515,320,000 港元，而香港零售及非零售部分之增幅分別為 10.72% 及 20.28%。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及購物商場經翻新後獲得之可觀租金比率所致。

零售物業

集團之零售物業組合於本期間內之整體出租率為 90.06%（不包括皇室大廈之翻新範圍）。倘撇除非核心物業，出租率則達 95.76%。出租率維持高企與集團大部分零售物業位於優質地段有關。

於本期間內，怡東商場—東角 Laforet 之所有商舖已全數租出，而銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率則約為 92.30%。

皇室大廈首階段之翻新工程已於二零零七年第三季竣工，而第二階段之翻新工程亦已於二零零八年三月展開。有關工程包括重新配置地庫至七樓商場之設計，以提供更多不同類型之優質零售商舖和特色食肆、構建一個中庭空間及天幕佈置，營造一個高級的購物環境。地下和一樓的部分通道及商舖已分別於二零零八年十二月及二零零九年六月重開，預計整個翻新工程將於二零一零年年初完成。

至於新港中心，整體租金收入較去年同期上升 33.76%，而於本期間之平均出租率為 96.70%。租金顯著上揚及出租率維持高企反映集團翻新及重新包裝旗下購物商場策略之成功。為進一步加強三樓之流通情況，集團已計劃為三樓作出優化工程，暫定於二零一零年第二季開始施工。

辦公室物業

集團辦公室物業之出租率於二零零九年上半年均維持於令人滿意之水平。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 90.59%、98.60% 及 76.41%，使整體辦公室物業組合出租率達約 89.81%。夏慤大廈之出租率下降主要由於受到環球經濟不穩影響，大廈部份主要租客結束其香港業務或縮減辦公室面積所致。

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來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。

The ONE（即前尖沙咀東英大廈）將發展為一幢樓高 29 層的綜合購物、娛樂及飲食中心，零售面積超過 400,000 平方呎。該重建發展項目預計於二零一零年上半年落成，落成後將成為香港最高之同類型綜合中心，並預期會成為尖沙咀一處地標性購物商場。集團於二零零九年六月將重建項目正式命名為 The ONE 之後，已隨即展開前期租賃之宣傳工作。有關宣傳工作整體回應理想，並接獲多份準租戶提交之要約。

待皇室大廈之第二期翻新工程及 The ONE 重建完成後，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 為一幢位處灣仔的高尚住宅大樓。截至二零零九年六月三十日，已售出 64 個單位（其中 51 個單位確認為銷售，而 13 個預售單位之相關收入及溢利將於二零零九年下半年確認），佔單位總數之 68.08%。入伙紙已於二零零九年三月取得，成交單位亦於二零零九年五月中交予買家。

i-home 為一項與市區重建局進行之合資項目，位於大角咀。政府已分別於二零零九年三月及六月批出入伙紙及滿意紙。自二零零九年三月底首次推售以來，已預售 134 個單位，相當於截至二零零九年六月三十日已售出單位總數之 73.62%，相關收入及溢利將於二零零九年下半年確認。

MOD 595 為另一項與市區重建局進行之合資項目，位於旺角。截至二零零九年六月三十日，共售出 98.82% 的單位（餘下 1 個未售出單位），而所有售出之單位亦已向買家交吉。

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。截至二零零九年六月三十日，第一期項目已售出 651 個單位，佔單位總數 99.85%。第二期將會發展為一個住宅／商業綜合項目，總樓面面積合共約 159,700 平方呎。其保留灣仔街市核心部分之重建及地基工程正在進行中，並計劃於二零一三年年底竣工。

物業發展未來計劃

The Hermitage（佔 25% 權益）為集團其中一個位於西九龍的合營發展項目，位於海庭道和海泓道與海庭道交界，目前正進行上蓋工程。**The Hermitage** 將由六座住宅大廈組成，提供合共 960 個住宅及零售單位，總樓面面積約為 1,095,980 平方呎。預期整個項目將於二零一零年年底竣工，並計劃於二零零九年下半年推售。

集團另一個西九龍合營發展項目位於海泓道、欣翔道與友翔道交界（佔 15% 權益），現正進行下層結構工程，將建成六幢住宅物業，提供總住宅及零售樓面面積約 650,600 平方呎。預計整個項目將於二零一一年竣工。

肇輝臺 12 號新輝大廈 為一位於東半山的豪華住宅項目，可提供總住宅樓面面積合共約 42,900 平方呎。其拆卸工程經已完成，而地盤平整工程亦正在進行中。預期整個項目將於二零一二年年底竣工。

干德道 55 號（佔 70% 權益）為一位於中半山的住宅地盤，可提供住宅總樓面面積約 87,800 平方呎。該地盤將發展為豪宅項目。首階段之地盤平整工程已大致完成。打樁及地基工程預計於二零零九年第三季施工。

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 5,786,242 平方呎（不包括地庫停車場）。該項目由 26 座住宅大廈組成，並分數期發展。經修改的總綱發展藍圖、首階段之地盤平整及地庫挖掘之工程建議書已遞交予政府審批。

國內物業發展

華置·都匯華庭及華置·西錦城為位於成都市錦江區東大街及金牛區迎賓大道之住宅項目，其地盤面積分別約為 194,411 平方呎及 795,625 平方呎，相應建築面積約為 1,650,000 平方呎及 3,740,000 平方呎。華置·都匯華庭正進行地基工程，項目預計於二零一二年年底竣工。華置·西錦城第一期預計於二零一零年年底竣工，現正處於上蓋建築工程，預計將於二零零九年下半年預售。

華置廣場為位於成都市青羊區太升南路的商住項目，地盤面積約為 404,267 平方呎，發展規模約 3,200,000 平方呎。該項目正進行地盤平整工程，預計於二零一四年年中竣工。

位於重慶市江北區華新街街道之商住項目（佔 25%權益）處於設計階段，地盤面積約為 2,207,546 平方呎，建築面積約 11,080,000 平方呎。

證券投資業務

於本期間，上市證券投資（包括歸類為待售投資的上市股本證券投資、上市持作買賣投資及財資產品）已確認收益總額 324,500,000 港元。

集團於上半年並無出售待售投資。待售投資的上市股本證券之公平值變動亦增加 8,100,000 港元已於其他全面收益及證券投資儲備中確認。

集團於二零零九年六月三十日的上市證券投資組合達 2,519,700,000 港元，佔總資產 4.7%，該等組合為集團資金管理活動之一部分。

特別股息

誠如日期為二零零九年九月二日披露有關公司有條件地出售若干資產之公布（「該公布」）所述，公司預期有關之須予披露及關連交易（「該交易」）將為公司帶來出售所得款項約 2,024,000,000 港元，部分所得款項淨額擬用作分派予股東作為特別股息。董事會已有條件地宣派每股 63 港仙之特別股息，惟須待所有有關該交易之先決條件獲達成（其中包括獲獨立股東於本公司之股東特別大會上批准）後，方為作實。但是，倘若公司不獲獨立股東批准進行該交易或其他先決條件之其中一項未獲達成，特別股息將不會分派予股東。

前景展望

展望未來，劉鑾雄先生表示：「本年度餘下時間仍甚具挑戰性，但有不少正面跡象顯示全球經濟已邁向復蘇。中國大陸是全球多個強國中率先重踏增長步伐的國家，其住宅物業持續保持強勁需求，為本集團之成都項目 — 華置·西錦城奠定成功的契機。我們相信集團的物業發展及投資業務均處於有利位置，於下半年爭取較大回報。」

集團將繼續藉著重建及翻新 The ONE 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。此外，集團將繼續把握機遇，為其於香港及中國大陸的發展項目增加土地儲備。

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，及發展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二零零九年九月八日起可於 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

楊媚

電話：(852) 2864 4480

傳真：(852) 2863 7083

電郵：alisonm.yeung@chineseestates.com