



華人置業集團

CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業公佈二零零六年中期業績

* * * * *

股東應佔溢利增長 **155%** 達四十九億九千八百萬港元

展望物業投資市場持續向好
商場重新包裝 提升物業價值

財務摘要

	(截至六月三十日止六個月)		
	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	2,226	430	+417.7%
股東應佔溢利	4,998	1,962	+154.7%
每股基本盈利	231.6 港仙	96.7 港仙	+139.5%
中期每股股息	12.0 港仙	9.0 港仙	+33.3%

(二零零六年八月九日 - 香港) 華人置業集團 (「華人置業」或「集團」；股票編號：0127) 今天欣然宣佈截至二零零六年六月三十日止六個月(「本期間」)之中期業績。期內，股東應佔溢利較去年同期的十九億六千二百萬港元上升 154.7%至四十九億九千八百萬港元。集團營業額較去年同期的四億三千萬港元，大幅上升 417.7%至二十二億二千六百萬港元。每股基本盈利由去年同期的 96.7 港仙大幅增加 139.5%至 231.6 港仙。

董事會建議宣派截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息為每股 12.0 港仙 (二零零五年中期股息：9.0 港仙)。

談及集團二零零六年理想的中期業績，集團主席劉鑾鴻先生表示：「集團的股東應佔溢利增加，主要是多個利好因素所支持。香港經濟持續增長，集團於期內因應租戶收入增加而提高了租金；同時，商場重新包裝所帶來的租金增長亦開始見效。此外，集團於售樓項目亦錄得理想收益，其中包括出售京士柏君頤峰已入帳的售樓收益，以及出售上水邁爾豪園和荃灣樂悠居為聯營公司帶來的盈利。」

香港物業投資

物業的租金收入仍然是集團的主要收入來源，於二零零六年上半年，集團零售物業組合（不包括怡東商場）的整體出租率維持於 92% 之高水平。出租率維持高企是受惠於集團大部份零售物業位於主要黃金地段所致。劉鑾鴻先生表示：「集團將不斷把商戶組合升級，為旗下商場重新包裝，以達至更高的租金回報。」

由於東英大廈及東生大廈重建、怡東商場翻新以及出售 Chic 之堡大部份業權，集團的截至二零零六年六月三十日止六個月的總租金收入較去年同期溫和下調 5.1% 至三億三千零四十萬港元。集團相信商場經過重建及翻新，日後將會大幅提升零售物業的租值，因此引致暫時性租金收入下降仍屬值得。撇除因重建及翻新而減少的租金收入及出售部份業權，集團整體租金收入上升 13.8%，其中零售物業部份上升 14.1%，而非零售物業部份亦上升 12.9%，兩部份均錄得雙位數增長。

經濟增長帶動遊客及本地消費增加，集團租金收入亦因而上升；此外，集團零售物業的租金亦因為物業翻新而獲得提升。位於尖沙咀新港中心地庫的 vim@silvercord 已於二零零五年十二月啓業，於二零零六年六月三十日，其租金較以往租約增加六倍。於二零零五年十一月展開之怡東商場（已更名為東角 Laforet）翻新工程已於二零零六年七月完成，而東角 Laforet 已於二零零六年八月五日重開。翻新工程不但使整個商場形象更為突出，更有效改善各樓層間格。集團預期翻新後商場人流及租戶收入將會大大提升，故租金收入亦較以往理想，翻新後的租金較以往租約增加一點四倍。

期內，集團辦公室物業的出租率均維持於高水平。於二零零六年六月三十日，皇室大廈、美國萬通大廈及夏慤大廈的出租率分別達 96%、98% 及 97%，令集團整體辦公室物業組合的出租率達至 97%。

物業投資未來計劃

集團一直透過翻新工程及重新包裝更新旗下核心物業而提升現有物業質素，當中包括新港中心及皇室大廈。新港中心將現有觀光升降機改為商舖的首期工程將於二零零六年第四季完成，及將戲院改建為商舖的工程將於二零零六年第四季展開。皇室堡地庫、地下及一樓的翻新工程已經動工並預期於二零零七年首季完成。當翻新工程及商場重新包裝完成後，我們預期該類物業所帶來的租金收入將會倍增。

於二零零五年六月，集團宣佈重建尖沙咀東英大廈。該大廈的拆卸工程已於本年初展開，預期重建工程將於二零一零年初完成。

香港物業發展

整體而言，集團的發展物業進展理想及達到理想收益。

物業發展方面，荃灣樂悠居(50%權益)於二零零六年一月落成。583 個預售單位已交樓予買家，及截至二零零六年六月三十日底，再有 259 個單位售出。

回顧期內，集團成功售出上水邁爾豪園(50%權益)數個豪宅以及九龍塘畢架山峰(33.33%權益)和京士柏君頤峰 (10%權益) 數個單位。

與市區重建局合作進行的灣仔太原街重建項目(87.5%權益)之第一期工程已經完成。第一期工程包括 3 幢住宅大廈，合共 652 個單位。由於正辦理預售樓花同意書之申請手續，我們預期預售即將可以展開。

九龍塘畢架山峰已於二零零六年七月獲發滿意紙，此項目約三分之二單位已經預售，預期預售單位將於未來數星期完工。

物業發展未來計劃

東生大廈清拆工程已展開，將重建為一幢全新的住宅/商業綜合大樓，而竣工日期為二零零八年年中。

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(25%權益)的地基工程已經展開，將發展為總樓面面積 1,095,980 平方呎的住宅及零售物業。

集團亦與市區重建局組成兩個項目，其中一個位於旺角新填地街及鴉蘭街交界，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中完成；另一項則於洋松街/必發道，地基工程已經展開，預期此項目將於二零零九年年中完成。

國內物業投資

座落於上海著名商業區之一淮海中路的愛美高大廈(100%權益)，為一幢樓高 23 層（包括兩層地庫）的辦公室/購物商場，總樓面面積達 267,077 平方呎作出租之用。截至二零零六年六月三十日止六個月，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(50%權益)的平均出租率維持於 78%，而於截至二零零六年六月三十日止六個月則錄得經營毛利三千零九十萬港元。北京希爾頓酒店正進行擴建，將接鄰的音樂廳改建為行政樓層。音樂廳的清拆工程已於二零零六年四月展開，將於二零零六年九月完成。行政樓層的建築工程將會隨即進行，預期將於二零零八年初完工。

於二零零六年六月，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)89%單位已租出。於二零零六年六月，深圳羅湖商業城 79 個總面積約 29,000 平方呎的零售商舖(100%權益)之出租率為 90%。

澳門物業發展

於二零零五年十二月，本集團收購澳門氹仔五幅接鄰的土地(70.01%權益)。是項收購已於二零零六年初完成。該項目的總地盤面積約為 848,800 平方呎。建築圖則已呈交審批，並即將展開第一期的地基工程。

其他業務

截止二零零六年六月三十日止，集團的上市證券投資業務及財資產品於年內錄得溢利達二億四千九百萬港元，較去年同期八千二百萬港元上升 203.7%。投資物業的公平價轉變的五十億八千萬港元已於二零零六年期內確認，較去年上半年十六億一千二百萬上升 215.1%

展望未來，集團行政總裁及執行董事劉鑾雄先生總結道：「集團對於香港及大中華地區的地產市道非常樂觀，憑藉卓越的競爭優勢，華人置業將繼續透過重建、改建工程及重新包裝，為現有投資物業增值及尋求更具潛力的優質業務發展機會，我們有信心能抓緊於大中華區及澳門之商機，為股東創造更理想的回報。」

- 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。

*集團中期業績公佈之網上廣播自二零零六年八月十日起可於 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
投資者關係
譚莉儀 / 楊媚
電話：(852) 2864 4211 / 2864 4480
傳真：(852) 2863 7011 / 2863 7083
電郵：investor.relations@chineseestates.com

企業傳訊部
王珊珊
電話：(852) 2864 4408
傳真：(852) 2863 7092