

【請即時發佈】



中渝置地公佈 2021 年全年業績

* * *

收入上升 **10.1%** 至 **648** 百萬港元
租金回收率達 **97%**，處於滿意水平

財務摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
港幣千元	2021	2020	變化
收入	648,051	588,815	+10.1%
毛利	627,379	585,384	+7.2%
其他收入及收益，淨額	324,424	781,819	-58.5%
除稅前(虧損)/盈利	(93,053)	622,201	N/A
所得稅抵免/(開支)	583,132	(34,033)	N/A
股東應佔盈利	490,079	588,168	-16.7%
每股盈利 (港仙) — 基本及攤薄	12.62	15.15	-16.7%
每股末期股息 (港仙)	2.0	2.0	N/A

(2022 年 3 月 22 日—香港) 中渝置地控股有限公司 (「中渝置地」或「公司」，連同旗下附屬公司統稱「集團」，股份代號：1224) 欣然公佈截至 2021 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

本集團錄得綜合收入 648.1 百萬港元，較 2020 年的 588.8 百萬港元增加約 10.1%。本集團本年度的淨盈利為 490.1 百萬港元 (2020 年：588.2 百萬港元)。本年度股東應佔盈利為 490.1 百萬港元 (2020 年：588.2 百萬港元)。本年度每股基本盈利為 12.62 港仙 (2020 年：15.15 港仙)。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度的經營收入上升 10.1% 至 648.1 百萬港元，主要受年內英鎊兌港元升值約 7% 推動。租金收入為 512.0 百萬港元，佔總收入的 79.0% (2020 年：81.7%)。全年租金回收仍保持強勁。本集團年內平均租金回收率為 97% (2020 年：97%)，未收回部份主要由於若干租戶仍在透過租金延期支持計劃磋商有關。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團透過其附屬公司及合營企業分別於英國擁有兩個優質商業物業及於澳洲擁有一個項目，以收取租金收入。就面積而言，英國資產佔投資組合的 74%，而投資組合的 26% 由墨爾本的合資企業持有。

本集團的兩幢商業大樓，利德賀大樓及 One Kingdom Street 位於倫敦市中心，英國主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃資產，持續帶來強勁穩定的租金收入。可租賃總面積約 875,000 平方呎（「平方呎」）的兩幢大樓於 2021 年 12 月 31 日已幾乎全部租出。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入為 512.0 百萬港元（2020 年：481.0 百萬港元）。儘管疫情導致與業務中斷有關的不確定性，惟本集團於疫情期間的租金回收一直強勁，2021 年度租金回收 97%（2020 年：97%）。收回租金表現強勁反映本集團投資物業的質素及與用戶的密切關係。年內已對利德賀大樓及 One Kingdom Street 進行租金檢討的總面積為 119,000 平方呎，平均租金分別高於現行租金 2.6% 及 4.9%。

本集團的投資物業組合理想，能抵禦新型冠狀病毒疫情帶來的干擾。然而，投資組合的年終估值仍存在一定程度的不確定性。物業組合估值小幅下跌 3.65 百萬英鎊（38.4 百萬港元）或 0.3%。這與 One Kingdom Street 的尚餘租賃期加權平均值相對較短有關。然而，One Kingdom Street 已全部租出，年租金收益率為 5.3%。利德賀大樓表現良好，估值小幅上漲 3.0 百萬英鎊（31.6 百萬港元）且具有良好的租金增長。

利德賀大樓為一幢樓高 225 米（738 英呎）的摩天大樓，為倫敦市中心區的標誌性建築大樓之一。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合令租戶業務穩定增長並吸引人才進駐。該幢樓高 46 層的寫字樓是本集團的寶貴資產，將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約 610,000 平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已幾乎全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 9.1 年，其中逾 7.2 年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓目前的年租金收入為 39.8 百萬英鎊（2020 年：39.7 百萬英鎊）。於 2021 年 12 月 31 日，96% 的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年 3.5%。

One Kingdom Street 位於 Paddington 中央區域，設有餐飲、辦公及住宅區，酒店、零售店鋪及娛樂設施，僅需 15 分鐘即可到達 Oxford Street 或 Heathrow 機場。雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色，而 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九層樓層。透過巧妙的建築設計，每間辦公室均可引入大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。One Kingdom Street 提供約 265,000 平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時年租金收入約為 15.4 百萬英鎊（2020 年：15.0 百萬英鎊），相當於年租金收益率為 5.3%。大樓已由信譽良好的主要租客全數承租。

墨爾本 85 Spring Street 坐落於墨爾本的商業及商務中心，繁華的文化景觀、劇院和藝術設施及購物中心近在咫尺。該物業佔地面積為 13,358 平方呎及計劃發展為可出租面積約 307,000 平方呎的甲級商業大樓。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達鐵路 Parliament 站。該項收購成本為 112 百萬澳元，而本集團佔其 41.9% 實際權益。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團擁有七個透過合資企業營運的物業項目，其中兩個項目位於倫敦，應佔開發面積逾 1.1 百萬平方呎，兩個項目位於香港，約 0.4 百萬平方呎，及三個項目位於中國，共約 9.4 百萬平方呎。於 2021 年 12 月 31 日，本集團於合資企業項目的投資總額由 2020 年 12 月 31 日的 52 億港元增至 87 億港元。該增長主要由於提供資金予持續開發項目，尤其是 Nine Elms Square 及 Whiteleys 這兩個項目，以及年內對新合資企業作出的承諾。兩個位於英國的開發項目已取得穩步進展。

原為 New Covent Garden Flower Market 的地盤佔地 10 畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為 Nine Elms Square。該項目為一個綜合開發項目，擁有 12 幢住宅樓，高度從 4 層到 53 層不等，還有一個從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station 的公園。待全部建成後，Nine Elms Square 將包含 1,500 個豪華住宅單位，總可銷售面積約為 1.7 百萬平方呎。該項目包括三幢由地下層向上延伸至 53 層的主樓，將提供飽覽倫敦的獨特廣闊景觀，從泰晤士河及 London Eye（倫敦眼）一直延伸至新美國大使館。其他設施包括一個豪華的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。儘管近期與新型冠狀病毒疫情相關的封鎖要求在工地保持社交距離，項目建設稍微推遲，但期內施工活動仍進展順利。該項目將於未來幾年內分階段完工。根據現有工作時間表，本集團預計項目第一期將大約於 2022 年中至 2023 年完工。第一期工程包括三幢住宅樓，提供約 680,000 平方呎面積。第一期項目於 2020 年開始預售，反應良好。隨著疫苗的成功推出及提供低按揭利率，買家需求高於平均水平，並可能持續到 2022 年。國際旅行的暫停將海外買家拒之門外。隨著英國重新開放入境，該部分市場行情或會上升。本集團於 Nine Elms Square 項目佔有 50% 權益。

於 2019 年，本集團承諾投資 182 百萬英鎊對 1908 年建成的 Whiteleys 購物中心進行再開發。大樓構成 Queensway 大規模重建的重要部分，而 Queensway 正在改造為區內更適合步行的通道。Whiteleys 再開發項目是一個綜合用途的項目，於 2016 年已獲得規劃許可。根據再開發計劃，項目完成後將提供面積約 580,000 平方呎，包括 139 間豪華住宅公寓、一家豪華酒店、一家電影院、零售及餐廳空間。重建工程預計於 2023 年前後完成，使 Whiteleys 恢復在 Bayswater 中心地帶的顯赫地位。於 2021 年 12 月 31 日，本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。Whiteleys 的工地施工於封鎖期間受到限制，所幸大部分工程仍按計劃進行。挖掘工程已於年內完工，項目進展良好。工地施工持續推進，中心區域上層建築已達 9 層且酒店已達 7 層。復活節假期過後開放展銷套間，展示示範單位及相關技術。銷售於 2021 年 11 月正式啟動。本集團於該項目佔約 46% 權益但擁有 50% 投票權。

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢 28 層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為 795,000 平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及 285 個停車位。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近德福花園及牛頭角港鐵站，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的 136.5 米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。大樓於 2021 年 12 月 31 日已租出 70%。周邊零售及商業建築物提供購物、餐飲及娛樂設施。該項目收購成本為 75 億港元，而本集團擁有 25% 權益。入口大堂及公共區域的翻新及裝修，以及外部幕牆的改善工程已大致完成，預計能吸引優質的租戶。

於本年度內，本集團訂立協議投資於一間合資企業的 15% 實際權益，該合資企業以約 104.8 億港元的收購成本持有九龍灣國際展貿中心 100% 所有權權益。該項目總建築面積約為 1.8 百萬平方呎，將定位為商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及需求將位於九龍東，預計會成為香港第二大中心商務區，而上述投資符合這一觀點。

中渝置地副主席兼董事總經理林孝文先生總結道：「本集團已做好準備抵禦來自疫情危機的影響，展望未來亦充滿信心。其穩健的投資物業組合幾乎已全部租出，而已規劃的開發項目全都擁有良好的上升潛力。儘管本集團的戰略主要集中在倫敦市場，但會繼續考慮在其他地區市場尋找機會，對其股東的回報最大化。」

- 完 -

關於中渝置地

中渝置地以香港為基地，核心業務包括物業的投資及開發，以及財務投資。本集團自 2017 年初以來開始建立其全球物業組合，投資及發展項目現已遍及英國、澳洲、香港及中國內地。集團的業務策略是在全球發達城市建立具有穩定的經常性租金收入及物業銷售收入的均衡物業組合。

如需更多資料，請聯絡：

中渝置地控股有限公司

陳綺華

電話：(852) 2820 7000

電郵：evachan@ccland.com.hk

iPR 奧美公關

羅雅婷 / 趙文慧

電話：(852) 2136 6181 / 3920 7659

傳真：(852) 3170 6606

電郵：ccland@iprogilvy.com