

【請即時發佈】



## 中渝置地公佈 2025 年全年業績

\* \* \*

### 財政狀況良好及穩健

(2026 年 3 月 20 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 2025 年 12 月 31 日止年度（「年內」）的全年業績。

本集團本年度綜合收入較 2024 年的 508.3 百萬港元增加約 7.5% 至 546.3 百萬港元。本集團本年度的虧損為 444.4 百萬港元（2024 年：617.9 百萬港元）。本年度虧損大幅減少主要是由於由上年度錄得匯兌虧損 56.1 百萬港元，轉為錄得匯兌收益 102.1 百萬港元，財務成本減少 95.7 百萬港元，以及過往年度英國超額稅項撥備，導致錄得稅項支出 22.3 百萬港元，轉為稅項抵免 52.7 百萬港元，但被本集團合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）所分擔的虧損份額增加約 157.8 百萬港元抵銷，該增加由於物業銷售收入及來自 The Whiteley 的優先回報下降所致。本年度股東應佔虧損為 466.7 百萬港元（2024 年：617.9 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 12.02 港仙（2024 年：15.92 港仙）。

投資物業組合的租金收入為 535.7 百萬港元，較去年增加 17.6%，主要由於 2024 年下半年 One Kingdom Street 簽訂新租約以及年內英鎊兌港元升值所致。

本集團的財務投資業務繼續受惠於香港股市表現的改善。由上市股本證券及非上市投資基金組成的本集團的財務投資，於年內錄得公平值收益 17.4 百萬港元（2024 年：4.1 百萬港元），同時錄得贖回/出售財務投資的已變現收益 10.2 百萬港元（2024 年：12.2 百萬港元）。

本集團應佔合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）的經營業績錄得 571.4 百萬港元的虧損（2024 年：413.6 百萬港元）。

本集團位於英國的投資物業價值於年內錄得公平值收益為 229.9 百萬港元（2024 年：308.8 百萬港元）。

利德賀大樓為一幢樓高 225 米（738 英呎）的摩天大樓，為倫敦市中心的一標誌性建築大樓。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，令租戶業務能夠吸引並挽留優秀員工。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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。大樓已全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 7.6 年，其中 6.3 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。於完成對利德賀大樓約 269,800 平方呎的租金檢討後，經檢討的年度租金於本年度平均上調 13%，利德賀大樓現時每年合約租金增加至約 44.7 百萬英鎊（2024 年：42.1 百萬英鎊）。於 2025 年 12 月 31 日，寫字樓樓面已全數租出。租金收益率約為每年 3.9%（2024 年：3.7%）。

One Kingdom Street 附近設有地鐵站, 可便捷通往公共交通設施, 往 Oxford Street 及 Heathrow Airport (希斯路機場) 都交通便利。One Kingdom Street 位於設有辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的 Paddington 中央區域。該物業近期進行了翻新, 配備了豪華的辦公區域, 其雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色。大堂上方有 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於九個樓層。每間辦公室都有大量的自然光, 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, 現時每年合約租金約為 16.9 百萬英鎊 (2024 年: 16.0 百萬英鎊), 相當於租金收益率為每年 5.8% (2024 年: 5.5%)。該大樓的 89% 已租予信譽良好的主要租戶。除辦公區域外, Transport for London (倫敦運輸局) 於 Elizabeth Line 相關建築工程於 2024 年竣工後, 已將辦公大樓下方 15,360 平方呎空置區域歸還 One Kingdom Street。本集團現正探討該空置區域的多種租賃方案, 包括與 Paddington Central 的毗鄰業主合作, 打造一個城市物流樞紐。

本集團重視管理物業租賃, 以維持高出租率及高租戶保留率, 同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶聯繫, 以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室之一的地位。

於 2025 年 12 月 31 日, 本集團透過合資企業營運擁有七個物業項目, 其中兩個項目位於倫敦市中心應佔開發面積逾 0.8 百萬平方呎, 三個項目位於香港應佔建築面積約 0.5 百萬平方呎, 及兩個項目位於中國內地應佔建築面積約 6.8 百萬平方呎。本集團於合資項目的投資總額由 2024 年 12 月 31 日的 93 億港元減至 2025 年 12 月 31 日的 79 億港元, 主要由於該等項目的現金回報。年內概無收購或出售合資企業。本集團的物業開發項目是其合資企業業務價值的重要組成部分, 本集團預期該等項目將在短期至中期內為盈利作出重大貢獻, 並提供具吸引力的投資回報。於 2025 年 12 月 31 日, 本集團持有位處市中心的開發地塊權益, 應佔開發潛力合共約為 8.1 百萬平方呎, 主要位於英國、香港及中國內地。

原為 New Covent Garden Market 的地盤佔地 10 畝, 坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔地段, 現正重建為 Thames City。該項目為一個綜合開發項目, 擁有 12 幢住宅及商業街區, 高度從 4 層到 53 層不等, 還有一個屬於充滿活力的更新區公園, 從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station。待全部建成後, Thames City 包含約 1,500 個豪華住宅單位, 總可銷售面積約為 1.7 百萬平方呎, 其中包括三幢由地下層向上延伸至 36-53 層的主樓, 能飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個有 30 米長游泳池的俱樂部、最新式健身房、電影院、卡拉 OK 會所、景觀花園、餐廳、零售店舖及商用樓面。年內, 合共 62,500 平方呎或 29 個單位已出售並於項目公司損益賬內確認, 貢獻銷售收入 135 百萬英鎊。現時 Thames City 的市場推廣進展順利, 項目獲得英國本土及海外買家的積極回應, 於倫敦被譽為品質及銷售表現取得巨大的成功。Thames City 二期及三期正處於籌備中, 其可銷售面積分別為 538,000 平方呎及 590,000 平方呎, 且二期已開始動工並預期於 2028 年竣工。本集團於 Thames City 項目佔有 50% 權益。

於 2019 年, 本集團投資於一個合資企業, 對富有傳奇色彩的 Whiteley 購物中心進行重建。Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的高級區域, 而 Whiteley 購物中心構成 Queensway 大規模重建的重要部分。位於 Queensway, W2 的 The Whiteley 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。項目完成後將提供面積約 603,000 平方呎, 包括 139 間奢華住宅公寓、一家擁有 109 間客房的五星級 Six Senses 酒店、和零售及餐廳空間, 於倫敦市中心優越地段提供卓越的自住及投資機會。The Whiteley 已恢復其在 Bayswater 中心地帶的傳奇地位。The Whiteley 將於 2026 年上半年正式竣工。年內, 住宅區大部分的分期落成工程已竣工, 並交付予買家。該項目將提供約 326,000 平方呎住宅面積, 以及 277,000 平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。預售於 2021 年 11 月正式啟動。於 2025 年 12 月 31 日, 該項目已預售 105 個住宅單位, 達 712 百萬英鎊, 其中 100 個住宅單位已向買家交付, 銷售額為 662 百萬英鎊, 及 5 個已預售單位預計於 2026 年上半年交付予買家。此外, 作為 The Whiteley 一部分擁有 109 間客房的 Six Senses 酒店亦已於 2026 年 3 月以 180 百萬英鎊完成出售。本集團於該項目佔約 47% 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，位置臨近牛頭角港鐵站，可連接香港各區。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。周邊零售及商業配套提供購物、餐飲及娛樂設施。隨著主要新租戶醫院管理局已於 2023 年下半年搬入大樓，出租率於 2025 年 12 月 31 日為 72%。該項目收購成本為 75 億港元，而本集團擁有 25% 權益。

壽臣山 15 號位於壽臣山道西 15 號，包括合共 15 幢豪華獨立洋房，總建築面積約為 88,000 平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中 13 幢獨立洋房亦內置私人游泳池。於 2025 年 12 月 31 日，8 幢豪華獨立洋房已成功售出，貢獻總銷售收入約 45 億港元，其中 2 幢獨立洋房已於年內完成銷售，銷售收入為 810 百萬港元。此外，3 幢豪華獨立洋房已於年底後完成銷售，總售價為 807 百萬港元。現時剩餘 4 幢獨立洋房可供出售，於未來數年將繼續為本集團帶來積極貢獻。本集團於壽臣山 15 號佔有 42% 權益，原投資額約為 12 億港元。

本集團於九龍灣國際展貿中心的合資開發項目擁有 15% 實際權益，應佔投資額約為 906 百萬港元。九龍灣國際展貿中心已於 2024 年暫停營業，而包括商業和住宅集於一體的綜合物業重建計劃已於 2025 年 7 月獲城市規劃委員會批准。

中渝置地副主席兼董事總經理林孝文先生總結道：「在倫敦市中心的兩個合資開發項目逐步完成後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並加速為本集團帶來現金回報。同時，位於倫敦市中心的兩項投資物業將繼續為本集團提供穩定及經常性的租金收入。」

「展望未來，管理層預期在可見的將來營商環境仍然不穩定。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及可持續性，在多變的市場中相應調整策略，並維持穩健的資產負債表。」

- 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、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](mailto:evachan@ccland.com.hk)

#### **iPR Limited**

羅雅婷 / 趙文慧

電郵：[ccland@ipr.com.hk](mailto:ccland@ipr.com.hk)