

【請即時發佈】



中渝置地公佈 2021 年中期業績

* * *

上半年成功扭虧為盈 純利錄得 231 百萬港元
租金回收率達 98% 處於滿意水平

財務摘要

港幣千元	截至 6 月 30 日止六個月		變化
	2021	2020	
收入	343,484	277,440	23.8%
毛利	333,066	276,109	20.6%
其他收入及收益，淨額	275,943	132,028	109%
除稅前盈利	240,827	9,125	25 倍
股東應佔盈利/(虧損)	230,576	(1,867)	不適用
每股盈利/(虧損) (港仙) — 基本及攤薄	5.94	(0.05)	不適用

(2021 年 8 月 24 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 6 月 30 日止六個月的中期業績。

於上半年，本集團取得總收入 343.5 百萬港元 (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：277.4 百萬港元)，較上年同期增加 23.8%。截至 2021 年 6 月止 6 個月，本集團錄得除稅後盈利 230.6 百萬港元 (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 1.9 百萬港元)，乃由於基本盈利部分被投資物業 One Kingdom Street 的價值下跌 (跌 2.3% 或 6.7 百萬英鎊或 72 百萬港元) 所抵銷。股東應佔盈利為 230.6 百萬港元 (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 1.9 百萬港元)。每股基本盈利為 5.94 港仙 (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：每股虧損 0.05 港仙)。

在全球經濟前景不明朗下，本集團業務繼續取得良好進展。在當前充滿挑戰的時期，本集團專注於維持現有物業組合的穩定性，與租戶加強聯繫，及改善本集團的資產負債表。通過在倫敦、中國、香港及墨爾本等多個成熟市場的多元化物業組合，令本集團不斷擴闊收入的基礎。

於 2021 年 6 月 30 日，本集團透過其附屬公司及合資企業分別持有兩幢位於英國及一幢位於澳洲的優質商業物業，用以賺取租金收入。就面積而言，英國資產佔投資組合的 74%，而投資組合的 26% 為本集團透過合資企業持有位於墨爾本的項目。

- 續 -

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及 One Kingdom Street）均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來強勁的租金收入。兩幢大樓的可租賃總面積約為 875,000 平方呎，於 2021 年 6 月 30 日幾乎已全部租出。

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團來自其位於英國的投資物業租金收入為 266.9 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：236.1 百萬港元）。受惠於物業的頂級租戶及本集團的優質資產管理，租金回收持續處於滿意水平。本集團於期內已收回 98% 租金（2020 年：97%）。

期內利德賀大樓部分單位的租金檢討已結束。租金加權平均值增加 4.5%。本集團的英國團隊會繼續加強與租戶建立和諧的關係，通過持續的溝通確保有效地滿足租戶的需求。然而，居家辦公可能會影響寫字樓中期的需求。隨著企業進行對疫情後的未來規劃，租戶的需求可能會轉向租金較相宜的倫敦市中心，因其交通便利且具備更優質的辦公空間。加上倫敦寫字樓供應的增加，該等因素對資產價值產生負面影響。本集團的投資物業 One Kingdom Street 於 2021 年 6 月 30 日的估值錄得 72 百萬港元，即 2.3% 的輕微跌幅，主要是由於該物業的尚餘租賃期加權平均值相對較短。然而，物業已全數租出及穩定租金收入仍然能保持 5.2% 的年租金收益率。本集團的核心投資物業 - 利德賀大樓表現出色，估值維持不變並帶來良好的收入增長。

利德賀大樓為倫敦市中心區的標誌性建築大樓之一，是一幢樓高 225 米（738 呎）的摩天大樓。該大樓的獨特楔形建築設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及周邊的美食體驗相結合，使租戶的業務能夠挽留及吸引優秀人才在此工作。該幢樓高 46 層的寫字樓為本集團的貴重資產，並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。大樓已幾乎一直悉數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 9.5 年，其中逾 7.4 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。於 2021 年 6 月 30 日，98% 的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年 3.5%。本集團將持續多元化發展其租戶群並確保寫字樓物業仍為客戶首要選擇目標。

One Kingdom Street 位於設有餐飲店舖、寫字樓及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的 Paddington 中央區域，往 Oxford Street 或 Heathrow 機場僅需 15 分鐘。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 大樓提供約 265,000 平方呎的優質甲級寫字樓空間及若干停車位，現時年租金收入約為 15.3 百萬英鎊，相當於年租金收益率為 5.2%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

墨爾本 85 Spring Street 大樓位於墨爾本的商業及商務中心，步行即可到達附近欣欣向榮的文化場所、劇院和藝術設施以及購物場所。該物業佔地面積為 13,358 平方呎，並計劃發展為約 307,000 平方呎可出租面積的甲級商業大樓。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 6 月 30 日，本集團擁有透過合資企業營運的六個物業項目，其中兩個位於倫敦應佔開發面積逾 1.1 百萬平方呎的項目，一個位於香港約 0.2 百萬平方呎的項目，及三個位於中國共約 9.4 百萬平方呎的項目。於 2021 年 6 月 30 日，本集團於合資企業項目的投資總額由 2020 年 12 月 31 日的 5,218 百萬港元增至 7,155 百萬港元。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。這兩個位於英國的開發項目已按計劃取得穩步進展。總體而言，該兩間活躍的合資企業在本集團業務中佔據重要比例。於 2021 年 6 月 30 日，該兩間合資企業佔本集團於合資企業項目投資總額的 86%。

原來的 New Covent Garden Flower Market 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 54 層不等，還有一個從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station 的帶狀公園。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 54 層的主樓，將提供飽覽倫敦的獨特景觀，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、酒吧、零售店及商用樓面。儘管近期與 COVID-19 疫情相關的封鎖要求在工地保持社交距離，而稍微推遲項目建設，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。根據現有工作模式，本集團預計項目第一期將約於 2022 年底及 2023 年初完工。第一期工程包括三幢住宅樓，提供約 680,000 平方呎面積。兩幢大樓已經封頂，並已為其內部裝修安排招標流程。本集團已經開始為第一期剩餘的住宅大樓進行上層建築施工。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，消費者信心及樂觀情緒亦有助推動市場發展。總體而言，預計今年下半年的住宅物業交易情況將有所好轉。本集團擁有 Nine Elms Square 項目的 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 153 間住宅公寓、一家酒店、一家電影院、零售及餐廳空間。重建工程預計於 2022 年底及 2023 年初前後完成，使 Whiteleys 恢復在 Bayswater 中心地帶的顯赫地位。Whiteleys 的工地施工於過去幾個月的封鎖期間受到限制，所幸大部分工程仍按計劃進行。工地的挖掘工程於期內取得良好進展。復活節假期過後開放了展銷套間，連同示範單位及相關技術受到訪客一致好評。本集團於該項目佔約 46%權益但擁有 50%投票權。於 2021 年 6 月 30 日，本集團已作出的資本投資為 169 百萬英鎊。

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 6 月 30 日已租出 71%。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。

中渝置地副主席兼董事總經理林孝文先生總結道：「商業及貿易需要多長時間才能恢復正常仍然存在不確定性。對疫情持續的憂慮，可能會推遲放寬限制或重新實施限制以遏制疫情。在此情況下，本集團將堅持其審慎策略實現資產增長，透過探索全球機遇，繼續進一步擴大本地及海外物業組合，以加強其物業業務經常性收入基礎。」

- 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