

【請即時發佈】



## 中渝置地公佈 2022 年中期業績

\* \* \*

純利上升 4.5% 至 240.9 百萬港元  
成功為利德賀大樓的按揭貸款進行再融資

### 財務摘要

港幣千元	截至 6 月 30 日止六個月		變化
	2022	2021	
收入	264,639	343,484	-23.0%
毛利	254,415	333,066	-23.6%
其他收入及收益，淨額	118,894	275,943	-56.9%
除稅前盈利	256,024	240,827	+6.3%
股東應佔盈利	240,935	230,576	+4.5%
每股盈利 (港仙) — 基本及攤薄	6.21	5.94	+4.5%

(2022 年 8 月 23 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 2022 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 264.6 百萬港元 (截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：343.5 百萬港元)，較去年同期減少 23%。截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月，股東應佔盈利為 240.9 百萬港元 (截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：230.6 百萬港元)。期內每股基本盈利為 6.21 港仙 (截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：5.94 港仙)。

本集團持續在全球主要城市開展其物業投資及發展業務，首重英國倫敦。

全球經濟放緩持續阻礙商業活動及供應鏈，使金融市場出現大幅波動，導致股價普遍下跌。這對財務投資業務產生了不利影響。由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資分部，於期內錄得公平值虧損 115.1 百萬港元 (截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：公平值收益及已變現收益分別為 129.6 百萬港元及 31.5 百萬港元)。

截至 2022 年 6 月 30 日止期間，本集團應佔合營企業投資 (包括在合資企業及聯營公司的投資) 的經營業績利潤為 398 百萬港元，較去年同期增加 312 百萬港元。該增加主要是由於 Whiteley 項目的盈利貢獻增加 31 百萬港元，以及與收購壽臣山 15 號項目 32% 實際權益有關的議價收購收益為本集團貢獻除稅後盈利 289 百萬港元。

本集團已成功獲得銀行合作夥伴的支持，為利德賀大樓的按揭貸款進行再融資。該筆資金不僅有助於支持業務，亦將進一步加強本集團的國際物業組合。

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 2022 年 6 月 30 日幾乎已全部租出。

截至 2022 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 261.8 百萬港元（截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：266.9 百萬港元）。投資物業組合的收入為 261.8 百萬港元，較去年同期減少 2%，由於期內英鎊兌港元的平均匯率貶值約 7% 所致。本集團的租金回收表現穩定，期內已收回 98% 的租金（截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：98%）。期內已對利德賀投資物業完成 234,000 平方呎的租金檢討，平均每年增加 3.1%。

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。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合，使租戶的業務能夠吸引及挽留優秀人才進駐。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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。大樓已幾乎悉數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 8.9 年，其中 7.0 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。利德賀大樓現時每年合約租金大約為 39.6 百萬英鎊（2021 年 12 月 31 日：39.4 百萬英鎊）。於 2022 年 6 月 30 日，96% 的寫字樓樓面已租出。而餘下空置單位的租約條款已與租戶達成協議，現正準備法律文件。租金收益率約為每年 3.4%。

One Kingdom Street 可便捷通往公共交通設施，附近設有地鐵站，往 Oxford Street 或希斯路機場的交通便利。One Kingdom Street 位於設有餐飲店舖、辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的 Paddington 中央區域。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 平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為 15.4 百萬英鎊（2021 年 12 月 31 日：15.4 百萬英鎊），相當於租金收益率為每年 5.3%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

於 2022 年 6 月，本集團的合營企業訂立一份協議，以代價 130 百萬澳元出售墨爾本 85 Spring Street，估計扣除物業成本的除稅前收益約為 9 百萬澳元。該出售預期將於今年下半年完成。展望未來，本集團將繼續在澳洲市場尋求投資機會，以進一步豐富本集團的業務，並為未來提供額外的增長機遇。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團擁有透過合營企業營運的八個物業項目，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，三個位於香港約 0.5 百萬平方呎的項目，及三個位於中國約 9.3 百萬平方呎的項目。於 2022 年 6 月 30 日，本集團於合營項目的投資總額由 2021 年 12 月 31 日的 87 億港元增至 93 億港元。該增加主要是由於收購壽臣山 15 號項目所致。

原為 New Covent Garden Market 的地盤佔地 10 畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為 Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有 12 幢住宅及商業樓，高度從 4 層到 53 層不等，還有一個屬於這一充滿活力的更新都市一部分的公園，從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City 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，將提供飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個向住客提供具有 30 米長游泳池的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。建築工程進展順利，第一期的兩幢主樓預期將於 2022 底前後竣工，另一幢大樓預期將於 2023 上半年完成，提供約 680,000 平方呎面積。Thames City 現正銷售中且反應熱烈。隨著英國向國際旅客重新開放，海外買家很有可能湧現。本集團於 Thames City 項目佔有 50% 權益。於今年 6 月底，本集團主席個人通過收購原由廣州富力地產股份有限公司擁有的 50% 權益，成為擁有該項目 50% 的合資夥伴。

於 2019 年，本集團承諾投資 182 百萬英鎊對傳奇的 Whiteley 購物中心進行重建。Whiteley 購物中心構成 Queensway 大規模重建的重要部分，而 Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於 Queensway, W2 的 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。Whiteley 再開發項目的中心將為 139 間獨特的住宅。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、一間由 Six Senses 營運並擁有 110 間客房的水療酒店、零售、餐廳及車位空間，藉以於倫敦市中心優越地段提供卓越的再發展機會。重建工程預計約於 2023 年底完成，使 Whiteley 恢復在 Bayswater 中心地帶的應有地位。本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。Whiteley 的建築工程進展良好。中心區域的建築已完成 8 層且酒店已完成 9 層。該項目將提供約 326,000 平方呎住宅公寓、277,000 平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。銷售於 2021 年 11 月正式啟動。期末，該項目已預售 39 間住宅單位，達 226.7 百萬英鎊。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。周邊零售及商業配套提供購物、餐飲及娛樂設施。大樓於 2022 年 6 月 30 日已租出 66%。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。期內，物業建築工程已完成並開始銷售，兩幢獨立洋房分別以約 870 百萬港元及 435 百萬港元的價格成功售出，相當於約每平方呎 108,000 港元及每平方呎 92,000 港元。本集團於該項目佔有 32% 實際權益，投資額約為 839 百萬港元。

本集團於九龍灣國際展貿中心的合營開發項目擁有 15% 實際權益，應佔投資額約為 906 百萬港元。該物業是一個佔地面積約為 240,000 平方呎，總建築面積約為 1.8 百萬平方呎的商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及需求將位於九龍東，其將建成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：「本集團專注於在其專長領域內投資優質資產及業務，並積極加強管理以產生穩健的現金流及溢利。這在其業務韌性上得以證明，其物業組合幾近全部按長期租約出租予優質租客；而其資金均以合理的貸款價值比例及成本以及來自廣泛來源的長期融資撥付。藉由合理的資產負債比率，本集團已為精選具有高回報潛能的項目做好充分準備。」

「當物業開發項目於未來兩年分階段竣工交付予買家時，隨著收入入賬，標誌著本集團蓄勢進入其收成期。」

- 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](mailto:evachan@ccland.com.hk)

### **iPR 奧美公關**

羅雅婷 / 趙文慧 / 胡心怡

電話：(852) 2136 6181 / 3920 7659 / 3920 7645

傳真：(852) 3170 6606

電郵：[ccland@iprogilvy.com](mailto:ccland@iprogilvy.com)