

【請即時發佈】



中渝置地公佈 2024 年中期業績

* * *

集團成功扭虧為盈錄得 91 百萬港元盈利 財政狀況良好及穩健

財務摘要

	截至 6 月 30 日止六個月		
港幣千元	2024	2023	變化
收入	244,093	239,682	1.8%
毛利	228,736	228,819	-0.1%
其他收入及收益，淨額	166,413	31,870	422.2%
應佔合資企業及聯營公司盈虧	243,297	319,498	-23.9%
除稅前盈利/(虧損)	118,631	(1,320,457)	不適用
股東應佔盈利/(虧損)	91,006	(1,349,829)	不適用
每股盈利/(虧損) (港仙) — 基本及攤薄	2.34	(34.77)	不適用

(2024 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 2024 年 6 月 30 日止六個月的中期業績。

於今年上半年，本集團錄得收入 244 百萬港元，較 2023 年同期增加約 1.8%。收入增加主要由於財務投資業務收入上升。於回顧期內，本集團錄得股東應佔盈利 91 百萬港元，而 2023 年上半年為虧損 1,350 百萬港元。該盈利主要歸因於 2024 年 6 月 30 日本集團對位於英國的投資物業進行重估時產生約 122.9 百萬港元的公平值收益所致。每股基本盈利為 2.34 港仙（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：每股基本虧損為 34.77 港仙）。

期內表現持續受到由於高息環境及本地經濟緩慢復甦所導致的不穩定經濟形勢所影響。儘管普遍預期下半年將會減息，但減息幅度有限而相對高企的利率水平仍會持續一段時間。中國物業開發商的債務問題大部分仍未解決，並對物業的交易量及售價影響重大。

投資物業組合的租金收入為 222.5 百萬港元，較去年同期減少 6.9%，主要由於 2023 年下半年 One Kingdom Street 的若干租約期滿所致。

本集團的財務投資業務仍受因地緣政治局勢緊張及利率高企引致的香港股市成交量縮減的影響。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 21.2 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：43.6 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之投資）的經營業績錄得 243.3 百萬港元的盈利，較去年同期減少 76.2 百萬港元。該減少主要是由於 Thames City 一期大部分住宅單位已於去年交付予買家導致物業銷售收入因而減少所致。

本集團位於英國的投資物業價值繼續受到高利率的影響，但趨於穩定。於回顧期內，投資物業的公平值收益為 122.9 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：公平值虧損 14 億港元）。

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，令租戶業務能夠吸引並挽留優秀人才。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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。大樓已全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 8.8 年，其中 7.5 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概為 41.8 百萬英鎊（2023 年 12 月 31 日：40.6 百萬英鎊）。寫字樓樓面已於 2024 年 6 月 30 日悉數租出。租金收益率約為每年 3.6%（2023 年 12 月 31 日：3.5%）。

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 Heathrow Airport（希斯路機場）的交通便利。One Kingdom Street 位於設有餐飲、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，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。該物業提供約 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 12.4 百萬英鎊（2023 年 12 月 31 日：12.4 百萬英鎊），相當於租金收益率為每年 4.3%（2023 年 12 月 31 日：4.3%）。該大樓的 71%已租予信譽良好的主要租戶，空置區域的翻新工作已於回顧期內完成。除辦公區域外，於 Elizabeth Line 相關建築工程竣工後，Transport for London（倫敦運輸局）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 中央區域的毗鄰業主合作，打造城市物流樞紐。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團擁有透過合資企業營運的七個物業項目，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，三個項目位於香港約 0.5 百萬平方呎，及兩個項目位於中國內地約 6.8 百萬平方呎。於 2024 年 6 月 30 日，本集團於合資項目的投資總額由 2023 年 12 月 31 日的 102 億港元略微增至 103 億港元。於回顧期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近期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具有吸引力的投資回報。於 2024 年 6 月 30 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 幢住宅及商業樓，高度從 4 層到 53 層不等，還有一個從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station 屬於這一充滿活力的更新區公園。待全部建成後，Thames City 包含約 1,500 個豪華住宅單位，總可售面積約為 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 米長游泳池的豪華會所、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。

於期內，合共 56,000 平方呎已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入 104 百萬英鎊。受惠於令人鼓舞的銷售表現，項目建築貸款已於去年 3 月悉數償還，提前逾 17 個月於到期日前償還。現時 Thames City 繼續銷售中且反應熱烈。隨著國內及國際旅遊限制均已解除，英國向國際旅客重新開放，海外買家不斷湧現。Thames City 二期及三期正處於籌備中，其可銷售面積分別為 529,000 平方呎及 460,000 平方呎，且二期預計將於 2024 年下半年施工。本集團於 Thames City 項目佔有 50%權益。

於 2019 年，本集團承諾投資 182 百萬英鎊於一個合資企業，對富有傳奇色彩的 Whiteley 購物中心進行重建。該購物中心是 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 The Whiteley 再重建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、一家由 Six Senses 營運並擁有 109 間客房的五星級水療酒店、零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供卓越的生活及投資機會。The Whiteley 將於重建工程完成後恢復其在 Bayswater 中心地帶的傳奇地位。本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。

The Whiteley 的建築工程預計將於今年下半年竣工。於回顧期內，住宅公寓的部分主體工程竣工，並開始陸續向買家交付。於 2024 年 6 月 30 日，已向買家交付 32 個住宅單位，售價總共為 158 百萬英鎊。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 2024 年 6 月 30 日，該項目已預售 94 個住宅單位，達 582 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，令其與香港各區相連接。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 2024 年 6 月 30 日保持在 69%。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。兩幢總銷售額為 758 百萬港元的獨立洋房於期內簽約出售，另外兩幢獨立洋房於本期結束後以售價 1,038 百萬港元簽約出售。本集團於壽臣山 15 號佔有 42%權益，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 6 月 30 日起暫停營業，以待當局批准重建計劃後重新發展為商業和住宅集於一體的綜合物業。

中渝置地副主席兼董事總經理林孝文先生總結道：「自香港政府於年初撤銷住宅物業需求管理措施（俗稱「辣招」）後，本地樓市交易量逐漸回升，本集團對香港樓市保持樂觀。預計隨著英國如預期於今年八月實施期待已久的減息，其樓市將回復穩定。本集團將繼續採取觀望態度應對地緣政治緊張局勢以及持續加息造成的經濟不穩定局面。本集團將採取保守態度但密切關注市場，並挑選可能出現的優質資產及業務收購。」

「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

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