

【請即時發佈】



## 中渝置地公佈 2022 年全年業績

\* \* \*

集團的收入穩定  
租金回收率達 99%  
財政狀況良好及穩健

### 財務摘要

港幣千元	截至 12 月 31 日止年度		變化
	2022	2021	
收入	498,368	648,051	-23.1%
毛利	474,324	627,379	-24.4%
其他收入及收益，淨額	99,683	324,424	-69.3%
除稅前虧損	(1,905,729)	(93,053)	19.5 倍
所得稅抵免/(開支)	(34,612)	583,132	N/A
股東應佔盈利/(虧損)	(1,940,341)	490,079	N/A
每股盈利/(虧損) (港仙) — 基本及攤薄	(49.98)	12.62	N/A
每股末期股息 (港仙)	2.0	2.0	-

(2023 年 3 月 27 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 12 月 31 日止年度的全年業績。

本集團錄得綜合收入 498.4 百萬港元，較 2021 年的 648.1 百萬港元減少約 23.1%。經計及屬非現金及未變現性質的就兩個中國房地產項目的應收款項作出預期信貸虧損撥備及投資物業公平值虧損，本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度確認除稅後虧損 1,940.3 百萬港元，而 2021 年為盈利 490.1 百萬港元。倘撇除該兩項重大非現金及未變現項目，本年度本集團將錄得盈利 483.8 百萬港元。

股東應佔虧損為 1,940.3 百萬港元 (2021 年：股東應佔盈利 490.1 百萬港元)。本年度每股基本虧損為 49.98 港仙 (2021 年：每股基本盈利 12.62 港仙)。

本年度的表現受到新型冠狀病毒疫情及充滿挑戰的經濟環境影響。租金收入小幅下降 3.4% 至 494.6 百萬港元，是由於年內英鎊兌港元的平均匯率貶值約 10%。

為降低經濟不穩定性帶來的風險，年內減少財務投資，收入因此減少 132.2 百萬港元。減少投資後，年內來自應收貸款及債務投資的利息收入以及股息收入有所減少。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入 494.6 百萬港元（2021 年：512.0 百萬港元）。本集團的租金回收表現非常理想，中斷率持續保持最低，年內租金收回 99%（2021 年：97%）。本集團已對利德賀大樓完成 234,000 平方呎的租金檢討，平均每年租金增加 3.1%。

全球經濟停滯不前繼續干擾商業活動及供應鏈，並造成金融市場大幅波動，導致股票價格整體下跌。這對財務投資業務造成重大不利影響。財務投資分部由上市股本證券及非上市投資基金組成，於本年度錄得公平值虧損 140.5 百萬港元及已變現虧損 3.6 百萬港元（2021 年：公平值虧損及已變現虧損分別為 179.8 百萬港元及 229.2 百萬港元）。

在中國，疫情造成的商業活動中斷抑制了消費情緒。由於購房者持審慎態度，年內中國住宅物業市場的不利環境進一步惡化，物業成交量因而下跌。政府落實了一系列措施支持房地產行業，包括於 2022 年 8 月下調貸款基準利率，以降低購房者的成本。但穩定房地產行業需要更多的政策措施。隨著中國經濟增長放緩的可能性不斷加大，加上現時中國房地產行業的信貸危機，本集團就江蘇鹽城項目及廣東江門市項目包含於預付款項、按金及其他應收款項中的應收款項作出預期信貸虧損撥備於 2022 年 12 月 31 日合計為 10 億港元。預期信貸虧損撥備由一獨立專業評估師與管理層商討後通過採用違約概率方法並參考交易對手之違約風險進行估算，鑑於該聯營公司的控股股東的公司債券已宣佈違約，採用違約機率為 100%（2021 年：介於 0.33%至 9.51%）及參考穆迪投資者服務公佈的“Annual Default Study”後估算因違約損失約為 83%（2021 年：62%）。

本集團位於英國的投資物業價值亦受到加息的不利影響，產生公平值虧損 14 億港元。由於該開支為非現金性質，且本集團持有該等投資物業作長期租賃用途，本集團預期整體財務狀況不會受到重大影響。

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保住人才。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，於 2022 年 12 月 31 日已幾乎全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 9.0 年，其中 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。利德賀大樓現時每年合約租金大約為 41.6 百萬英鎊（2021 年：39.4 百萬英鎊）。租金收益率約為每年 3.6%（2021 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、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層樓層。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 平方呎的高質量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：15.4 百萬英鎊），相當於年租金收益率為 5.3%（2021 年：5.3%）。大樓已由信譽良好的主要租戶幾乎全數承租。

於年內，本集團的合資企業已完成以代價 130 百萬澳元出售墨爾本 85 Spring Street，扣除物業成本的除稅前收益約為 9 百萬澳元。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 12 月 31 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應佔開發面積逾 1.1 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約 7.0 百萬平方呎。於 2022 年 12 月 31 日，本集團於合資項目的投資總額由 2021 年 12 月 31 日的 87 億港元增加至 103 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 30 米長的室內恆溫游泳池、最新式健身房、電影院、卡拉 OK 會所、圖書館、會議室及多功能廳的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。連同其高品質的完備及內置設施，該等設施吸引一眾買家（終端用戶和投資者），銷情十分理想。

開發進度並未受到與新型冠狀病毒疫情相關的限制影響。一期開發項目的兩座主樓已於 2022 年下半年竣工。截至 2022 年 12 月 31 日，該項目合共 195 個單位，面積為 192,500 平方呎已交付，產生銷售收入 287 百萬英鎊。一期的最後一幢主樓 N6 預計將於今年 6 月交付。全部竣工後，一期開發項目合共有 543 個住宅單位。目前，本集團的中短期開發項目涵蓋面積約為 1 百萬平方呎的 Thames City 二期。二期開發項目由 9 幢建築構成，提供融合住宅、商業及零售空間。項目施工預計將很快展開。本集團於 Thames City 項目佔有 50% 權益。於 2022 年 6 月，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 百萬英鎊為富有傳奇色彩的 The Whiteley 項目進行重建。該項目是構成 Queensway 進行中的重建的重要部分，而 Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於倫敦 Queensway, W2 的 The Whiteley 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 間獨特的豪華住宅公寓、一間由 Six Senses 營運並擁有 109 間客房的水療酒店、零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供一個卓越的目的地。重建工程預計於 2023 年底左右完成，使 The Whiteley 恢復在 Bayswater 中心地帶的輝煌地位。本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。

The Whiteley 的建築工程進展良好，項目竣工後將會對本集團的增長作出貢獻。位於倫敦市中心最受歡迎社區之一的 The Whiteley 重建項目將為該區供應有限的黃金地段新添奢華住宅空間。該項目將提供 326,000 平方呎住宅公寓，以及 277,000 平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。截至 2022 年 12 月 31 日，該項目已預售 54 間住宅單位，金額達 334 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豐富的購物、餐飲及娛樂設施。大樓於 2022 年 12 月 31 日已租出 58%。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 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。年內，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，分別相當於約每平方呎 108,000 港元及每平方呎 92,000 港元。透過分別於 2022 年 1 月及 2022 年 10 月進行的兩項獨立收購，本集團已取得該項目 42%的實際權益，於 2022 年 12 月 31 日之投資額約 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。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本地需求將位於九龍東，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：「展望 2023 年，管理層預期會出現波動性、不確定性及更具挑戰性的營商環境。本集團將專注於確保其現有物業組合及資產負債表的穩定性及持久性。但是，憑藉其強勁的資產負債表，以及優質的物業組合，本集團已佔據有利位置以把握機遇及挑選收購目標。本集團穩健的槓桿水平及流動資金狀況讓其有財務能力及靈活性在未來數年保持增長目標。當位於倫敦的兩個發展項目交付已完工單位後，收入將於來年持續入賬。」

## **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 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](mailto:ccland@iprogilvy.com)