

【請即時發佈】



中渝置地公佈 2023 年全年業績

* * *

集團的收入穩定 租金回收率達 98%
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
	2023	2022	
收入	472,980	498,368	-5.1%
毛利	440,166	474,324	-7.2%
其他收入及收益，淨額	75,108	99,683	-24.7%
除稅前虧損	(1,916,167)	(1,905,729)	0.5%
所得稅開支	(21,073)	(34,612)	-39.1%
股東應佔虧損	(1,937,240)	(1,940,341)	-0.2%
每股虧損 (港仙) — 基本及攤薄	(49.90)	(49.98)	-0.2%
每股末期股息 (港仙)	-	2.0	不適用

(2024 年 3 月 26 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 2023 年 12 月 31 日止年度的全年業績。

本集團錄得綜合收入 473.0 百萬港元，較 2022 年的 498.4 百萬港元減少約 5.1%。本集團本年度的淨虧損為 1,937.2 百萬港元 (2022 年：1,940.3 百萬港元)。該虧損主要是由於本集團於英國的投資物業的公平值虧損約 20 億港元及融資成本上升，兩者均因為年內加息所致。否則，如不計及該非現金及未變現項目，本集團於本年度將錄得盈利 61.0 百萬港元。本年度股東應佔虧損為 1,937.2 百萬港元 (2022 年：1,940.3 百萬港元)。本年度每股基本虧損為 49.90 港仙 (2022 年：49.98 港仙)。

儘管新冠疫情結束後於 2023 年實現了期待已久的中國內地通關，但全球利率攀升令經濟環境不穩定且不明朗，業績表現因此受到影響。香港及中國內地的經濟反彈仍然疲弱。鑒於地緣政治局勢緊張，前路可能仍然十分困難。雖然利率似乎已見頂，但於一段期間內仍將處於高位。儘管中央已採取各項支持措施，但中國內地物業市場的復甦仍然疲弱。

投資物業組合的租金收入為 471.1 百萬港元，較去年同期減少 4.8%，主要是由於 One Kingdom Street 的若干租約期滿所致。

地緣政治局勢緊張以及全球利率攀升導致環球金融市場出現流動性問題，從而導致證券價格普遍下跌。這對本集團的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，於年內錄得公平值虧損 136.1 百萬港元 (2022 年：140.5 百萬港元)。

經過數年投資，年內本集團應佔合資企業投資（包括在合資企業及聯營公司的投資）的經營業績利潤為 759.9 百萬港元，較去年減少 148.8 百萬港元。該減少主要是由於年內缺少了去年收購壽臣山 15 號項目 42% 實際權益所帶來的一次性 435.7 百萬港元議價收購收益，而年內 Thames City 項目、The Whiteley 項目及壽臣山 15 號項目所帶來的盈利貢獻增加 308.5 百萬港元抵銷了其部分影響。

本集團位於英國的投資物業價值繼續受到加息的不利影響，產生公平值虧損 20 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，本集團預期其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 英尺）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在此工作。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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。大樓已幾乎全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 8.6 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 40.6 百萬英鎊（2022 年：41.6 百萬英鎊）。於 2023 年 12 月 31 日，寫字樓樓面已租出 98%。租金收益率約為每年 3.5%（2022 年：3.6%）。

One Kingdom Street 附近設有地鐵站，可便捷通往公共交通設施，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。大堂上方有 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於樓上九個樓層。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 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（2022 年：15.4 百萬英鎊），相當於租金收益率為每年 4.3%（2022 年：5.3%）。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正在進行中，以加快租賃。於 2024 年 3 月，兩個約 54,500 平方呎的空置樓層的租賃條款已達成。除辦公區域外，Transport for London（倫敦運輸局）於 Elizabeth Line 相關建築工程竣工後，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。

於 2023 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 2023 年 12 月 31 日，本集團於合資項目的投資總額由 2022 年 12 月 31 日的 103 億港元略微減少至 102 億港元。該減少主要是由於應佔合資企業累計溢利及外匯變動之影響被合資企業的現金分配後抵銷所致。於回顧年度內概無收購或出售合資企業。本集團的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 2023 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區的公園，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 1.8 百萬平方呎。該項目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。

一期最後一座主樓已竣工，並於年內 8 月開始交付予買家。於年內，合共 280,300 平方呎已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入 495 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，比償還計劃提前逾 17 個月。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 526,000 平方呎及 598,000 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。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 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至其在 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 的建築工程正在進行中，預計將於 2024 年下半年竣工。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 2023 年 12 月 31 日，該項目已預售 89 個住宅單位，達 557 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。隨著主要新租戶醫院管理局已於年內下半年搬入大樓，出租率於 2023 年 12 月 31 日上升至 71%。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 13 億港元的獨立洋房已售出，及另一幢獨立洋房正以 498 百萬港元洽售。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。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，將定位為於 2024 年的商業及部份潛在住宅開發項目。

中渝置地副主席兼董事總經理林孝文先生總結道：「儘管疫情後期待已久與中國內地重新通關最終於 2023 年實現，但香港及中國內地的經濟似乎需要更多時間恢復至疫情前的水平。儘管普遍預計全球利率已見頂，但於一段時間內仍可能保持高位。本集團將繼續採取觀望態度應對持續加息帶來的不利影響。本集團將採取保守態度但密切關注市場，並挑選收購可能出現的優質資產及業務。」

「展望未來，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的穩定性及持久性，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