

【請即時發佈】



中渝置地公佈 2020 年中期業績

* * *

集團的收入穩定，租金回收率超過 94%
基於其優質租戶佔比較高及高質素資產管理

財務摘要

港幣千元	截至 6 月 30 日止六個月		變化
	2020	2019	
收入	277,440	279,014	-1%
毛利	276,109	273,197	+1%
其他收入及收益，淨額	132,028	130,717	+1%
除稅前盈利	9,125	103,374	-91%
股東應佔盈利/(虧損)	(1,867)	84,541	不適用
每股盈利/(虧損) (港仙) — 基本及攤薄	(0.05)	2.18	不適用

(2020 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 2020 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 277.4 百萬港元 (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：279.0 百萬港元)，較上年同期略微減少 1%。

截至 2020 年 6 月 30 日止期間，倫敦的投資物業組合持續提供 236.1 百萬港元 (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：239.9 百萬港元) 穩定租金收入。儘管 COVID-19 帶來的相關短期潛在影響，本集團預計在可預見未來收入仍將維持。

整體而言，本集團錄得股東應佔虧損 1.9 百萬港元 (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：溢利 84.5 百萬港元)。期內每股基本虧損為 0.05 港仙 (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：每股盈利 2.18 港仙)。董事會決議不宣派截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息 (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：無)。

- 續 -

期內虧損主要由於回顧期內反映本集團於 2019 年 6 月發行的三年期擔保票據所產生的全期利息及於 2020 年 4 月提取一項新的銀行貸款而導致融資成本增加 66.8 百萬港元、以及本集團合資企業投資帶來的貢獻減少 72.3 百萬港元所致。該等部分不利影響已被投資組合的公平值收益增加 42.0 百萬港元所抵銷。

財務投資分部錄得收益 99.9 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：61.5 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 41.3 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：45.2 百萬港元）。其投資組合的公平值收益為 84.0 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：42.0 百萬港元）。期內並未錄得已變現交易／溢利（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：已變現虧損 5.4 百萬港元）。

COVID-19（冠狀病毒）疫情的爆發導致封鎖及社交距離限制，對全球經濟造成了巨大損失。本集團的物業投資及發展組合主要位於英國。儘管準確地預測疫情對英國物業及租賃行業的影響仍為時尚早，但幸運的是於回顧期內疫情對本集團租賃業務的影響有限。本集團 2020 年上半年的收入保持穩定，而由於英鎊兌港元的平均匯率與去年同期相比貶值約 4%導致租金收入略微減少。

在英國由於 COVID-19 對經濟造成的不利影響大部分於第二季度顯現，因此 2020 年第二季度整個行業在租金回收方面均面對嚴峻挑戰。在本集團的組合中，由於優質租戶佔比較高，及本集團的高質素資產管理，本集團的租金回收率已超逾 94%。本集團預計此租金回收趨勢將持續至下半年，因此將與租戶合作，提供租金延期和付款選項措施以減輕有關影響。以上措施全基於本集團穩健財務狀況的支持，為本集團強大的流動資金狀況提供緩衝。

於 2020 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的商業物業及一幢位於澳洲的商業物業，用以賺取租金收入。

利德賀大樓為倫敦的摩天大樓，樓高 225 米（738 英呎），融合先進科技，為倫敦市中心的標誌性建築大樓之一。該大樓的獨特設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。該大樓已發展成為一個現代化及休閒的辦公場所，大樓周邊亦有眾多知名餐飲店舖。現代化的寫字樓及美食體驗相結合幫助大樓租戶挽留及吸引人才。該幢樓高 46 層的寫字樓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。大樓已全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 10 年，其中逾 7 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。利德賀大樓目前的合約年租金收入為約 40.5 百萬英鎊。租金收益率約為每年 3.5%。本集團將持續多元化發展大樓的租戶組合並確保大樓仍為其資產等級的最終選擇。截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的租金收入為 16.7 百萬英鎊（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：16.0 百萬英鎊）。本集團亦已開發一項流動應用程式「利德賀大樓 APP」以統籌大樓內的項目及活動，並為會員提供大樓未來發展建議及支持的平台。

One Kingdom Street 位於 Paddington 中央區域，步行至 Oxford Street 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，大堂通往接待處及中央中庭，而 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九層裝修精美的樓層。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。大樓已由信譽良好的主要租客全數承租，現時年租金收入約為 15.0 百萬英鎊，相當於年租金收益率為 5.0%。截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的租金收入為 7.6 百萬英鎊（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：7.6 百萬英鎊）。

墨爾本 85 Spring Street 坐落於墨爾本 CBD 的黃金地段，俯瞰議會區域，鄰近公園，周邊雲集國際零售品牌、餐廳，以及宏偉的歷史建築。該物業佔地面積為 13,358 平方呎。商業辦公大樓的規劃已提交，以提供逾 35 層約 307,000 平方呎的淨可出租寫字樓空間及 5,000 平方呎的零售樓面連同四層地下停車場。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 2020 年 6 月 30 日，本集團在倫敦擁有逾 1.1 百萬平方呎並在中國擁有約 2.3 百萬平方呎的應佔開發面積。該等物業項目透過合資企業營運。

本集團已承諾投資 182 百萬英鎊，用於倫敦 Whiteleys 的重建及再開發項目，項目前身為於 1908 年建成的購物中心。Whiteleys 再開發項目位於 Bayswater, Queensway, W2，是一個綜合用途的項目，已於 2016 年獲得規劃許可。根據再開發計劃，面積約 580,000 平方呎的項目完成後將擁有 153 間公寓、一家五星酒店、各類商戶雲集的零售商場、一家健身中心、一家電影院及餐廳，在倫敦市中心黃金地段提供無與倫比的項目重建機會。拆卸工作已經完成。地基工程於期內進展順利，因當前工作模式並未受到因疫情限制社交距離所影響。本集團預計住宅單位的銷售受疫情影響將放緩而不大可能於 2021 年第一季度開始預售。預計開發將於 2023 年完工。本集團於該項目擁有 50% 投票權。於 2020 年 6 月 30 日，本集團注入的資本投資為 53.7 百萬英鎊。

本集團擁有 Nine Elms Square 項目的 50% 權益，大樓坐落於泰晤士河灣畔，倫敦市的全景一覽無遺。大樓位處泰晤士河畔的絕佳位置，該處高層住宅大樓稀少。規劃中的住宅服務及配套設置以及頂級的居住會所無疑將提升其受歡迎程度。Nine Elms Square 為坐落於泰晤士河南畔佔地 10 畝以住宅為主的綜合項目，包括合共 12 幢大樓及 1,500 個住宅單位，可銷售總面積約為 1.7 百萬平方呎及若干零售及寫字樓部分。該項目將分兩期發展。第一期興建進度理想，但開發活動受 COVID-19 影響而放緩。大多數住宅單位可一覽泰晤士河全景。項目的第一期將進行開發至 2023 年。截至 2020 年 6 月 30 日止期間，向員工及受邀朋友推出 100 個預售單位，其中 47% 已獲承購。

啟匯位於港鐵觀塘線及沙中線交匯點，毗鄰大老山隧道及東區海底隧道，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。啟匯為一幢 28 層高商業大樓，可租賃總面積約為 795,000 平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及停車場。周邊零售及商業建築物為租戶提供購物、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% 所有權權益。大樓正在翻新，以升級主要大堂、玻璃幕牆、外牆及寫字樓地板，盡量減少對現有租戶的干擾。該等翻新工程將提升物業的租金叫價力，以實現更高的租金收益。由於中美貿易談判的持續進行及香港動蕩，期內香港寫字樓租賃市場的需求有所降低。於 2020 年 6 月底，啟匯的出租率為 73%。

中渝置地副主席兼董事總經理林孝文先生總結道：「展望未來，儘管疫情的潛在不利影響嚴重影響經濟活動，惟本集團對其業務的基本實力仍充滿信心。由於本集團物業組合實際上長期出租予優質租戶，且集團的財務基礎雄厚，且貸款價值比適中、成本低的長期融資，故業務在逆境中的抗跌力強。」

藉由採納加強盈利實現資產增長的審慎策略，本集團繼續加強其物業業務及於主要城市探索全球機遇，以擴大經常性收益基礎。相對較低的資產負債水平、充足流動資金及穩健財務狀況一直是其穩健基礎特色。」

- 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