

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## C C Land Holdings Limited

### 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

### 截至 2017 年 12 月 31 日止年度的全年業績

中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2017年12月31日止年度的綜合業績，連同一個年度的比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	2017 年 千港元	2016 年 千港元
收入	3, 4	464,561	1,129,416
銷售成本		<u>(18,105)</u>	<u>(733,438)</u>
毛利		446,456	395,978
其他收入及收益	4	445,557	143,038
銷售及分銷費用		(713)	(20,007)
行政費用		(333,166)	(201,955)
其他開支		(102,833)	(602,494)
融資成本	5	(152,986)	(10,641)
應佔盈虧：			
合資企業		1,652	(33,078)
聯營公司		<u>(474)</u>	<u>39,270</u>
除稅前盈利/(虧損)	6	303,493	(289,889)
所得稅開支	7	<u>(11,617)</u>	<u>(66,867)</u>
母公司擁有人應佔本年度盈利/(虧損)		<u>291,876</u>	<u>(356,756)</u>
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)	9		(經重列)
基本及攤薄		<u>8.42 港仙</u>	<u>(13.74 港仙)</u>

綜合全面收益表

	2017年 千港元	2016年 千港元
本年度盈利/(虧損)	<u>291,876</u>	<u>(356,756)</u>
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	555,647	(558,672)
遞延稅項	(16,836)	-
計入綜合損益表的虧損/(收益)之重新分類調整		
- 出售虧損/(收益)，淨額	(13,248)	48,142
- 減值虧損	78,949	152,420
	<u>604,512</u>	<u>(358,110)</u>
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除	1,748	54,511
換算境外業務的匯兌差額	674,936	(50,443)
現金流量對沖 - 本年度對沖工具的公平值變動 之有效部份	(578,515)	-
	<u>98,169</u>	<u>4,068</u>
於出售附屬公司時解除之聯營公司之其他全面收益	-	(2,166)
應佔合資企業之其他全面收益	(1,787)	(2,298)
應佔聯營公司之其他全面收益	2,525	(4,800)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>703,419</u>	<u>(363,306)</u>
本年度除稅後其他全面收益	<u>703,419</u>	<u>(363,306)</u>
母公司擁有人應佔本年度全面收益總額	<u><u>995,295</u></u>	<u><u>(720,062)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	2017 年 千港元	2016 年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		99,815	103,837
投資物業		15,228,933	-
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		3,358,046	319,907
於聯營公司之投資		227,116	142,666
可供出售投資		2,687,399	2,963,697
衍生金融工具		44,739	-
非流動資產總值		<u>21,656,588</u>	<u>3,540,647</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		-	246,595
已落成待售物業		-	306,947
應收賬款	10	5,308	-
應收貸款及利息	11	130,452	237,522
預付款項、按金及其他應收款項		91,274	1,982,375
透過損益按公平值列賬之股本投資		310,874	581,295
預付所得稅及土地增值稅		2,715	22,328
經紀公司存款		12,790	168,989
已抵押存款		5,072,750	-
有限制銀行結餘		168,302	38,926
現金及等同現金		4,719,984	7,510,847
流動資產總值		<u>10,514,449</u>	<u>11,095,824</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	12	-	116,352
其他應付款項及預提負債		733,627	222,704
衍生金融工具		86,915	-
計息銀行及其他借貸		7,164,578	112,208
應付稅項		852,497	892,523
流動負債總額		<u>8,837,617</u>	<u>1,343,787</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,676,832</u>	<u>9,752,037</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>23,333,420</u>	<u>13,292,684</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		6,470,533	-
遞延稅項負債		17,138	23,896
非流動負債總額		<u>6,487,671</u>	<u>23,896</u>
<b>淨資產</b>		<u>16,845,749</u>	<u>13,268,788</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	13	388,233	258,822
儲備		16,457,516	13,009,966
<b>權益總額</b>		<u>16,845,749</u>	<u>13,268,788</u>

附註：

## 1. 編製基準

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本集團之主要業務列明於下文附註3。

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除股本及債務投資、投資物業及衍生金融工具按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編製。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
2014年至2016年週期之年度改進項下 香港財務報告準則第12號之修訂	<i>披露其他實體權益：澄清香港財務報告準則 第12號之範圍</i>

該等修訂之性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第7號修訂要求實體提供披露，使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。
- (b) 香港會計準則第12號修訂釐清，當評估應課稅盈利是否將可供其利用可扣減暫時性差異時，實體需要考慮稅法是否就撥回可扣減暫時性差異限制實體可作出扣減的應課稅盈利來源。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅盈利提供指引並解釋了應課稅盈利可包括以高於資產的賬面值收回部分資產的情況。由於本集團並無可扣減暫時性差異或資產屬於該等修訂之範圍，故該等修訂並無對本集團財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第12號修訂釐清，香港財務報告準則第12號之披露規定（不包括香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定）適用於實體於附屬公司、合資企業及聯營公司之權益，或分類為持作出售或計入分類為持作出售之出售集團之於合資企業或聯營公司之權益的一部分。該等修訂並無對本集團財務報表產生任何影響。

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個可報告經營分類：

物業開發及投資分類	–	開發及投資物業
財務投資分類	–	投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利或虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業收入及開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

#### 可報告分類資料

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
分類收入			
銷售予外界客戶	362,591	101,970	464,561
分類業績	563,280	(41,660)	521,620
公司及未分配開支			(65,141)
融資成本			(152,986)
除稅前盈利			303,493
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	1,652	-	1,652
聯營公司	(474)	-	(474)
物業及設備資本開支	1,572	-	1,572
折舊	4,192	-	4,192
衍生金融工具之公平值收益	44,928	-	44,928
投資物業公平值收益，淨額	33,245	-	33,245
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值虧損，淨額	-	4,159	4,159
可供出售投資減值	-	78,949	78,949
於合資企業之投資	3,358,046	-	3,358,046
於聯營公司之投資	227,116	-	227,116

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	物業開發 及投資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
<b>分類收入</b>			
銷售予外界客戶	881,660	247,756	1,129,416
<b>分類業績</b>	(70,732)	(154,305)	(225,037)
公司及未分配開支			(54,211)
融資成本			(10,641)
除稅前虧損			(289,889)
<b>其他分類資料：</b>			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	(33,078)	-	(33,078)
聯營公司	39,270	-	39,270
物業及設備資本開支	87,720	-	87,720
折舊	4,169	-	4,169
透過損益按公平值列賬之股本投資			
之公平值虧損，淨額	-	195,271	195,271
可供出售投資減值	-	152,420	152,420
撇減已落成待售物業至可變現淨值	3,305	-	3,305
撇減發展中物業至可變現淨值	1,910	-	1,910
於合資企業之投資	319,907	-	319,907
於聯營公司之投資	142,666	-	142,666

#### 地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
英國	342,891	-
中國內地	92,666	881,660
香港	29,004	247,756
	<b>464,561</b>	<b>1,129,416</b>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2017年 千港元	2016年 千港元
英國	18,475,123	-
中國內地	95,617	144,817
香港	197,621	432,133
澳洲	156,089	-
	<u>18,924,450</u>	<u>576,950</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具。

主要客戶之資料

59,114,000 港元及 47,539,000 港元 (2016 年: 無)之收入是源自兩位物業開發及投資分類客戶之租金收入。

4. 收入、其他收入及收益

收入指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、已收及應收投資物業之租金收入總額、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益/虧損，淨額、上市及非上市投資所得股息及利息收入，以及應收貸款所得利息收入之總和。

本集團業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
<u>收入</u>		
出售物業	19,700	881,660
租金收入總額	342,891	-
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益/(虧損)，淨額	(17,474)	14,272
上市股本投資所得股息收入	10,406	93,580
非上市股本投資所得股息收入	72,966	-
債務投資利息收入	10,988	102,183
應收貸款利息收入	25,084	37,721
	<u>464,561</u>	<u>1,129,416</u>

	2017年 千港元	2016年 千港元
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	17,309	29,967
其他利息收入	32,624	54,927
於收購附屬公司時之議價收購收益	101,572	-
出售合資企業之收益	84,720	-
衍生金融工具之公平值收益	44,928	-
投資物業之公平值收益，淨額	33,245	-
出售可供出售投資之收益	13,248	-
承包商之補償	11,346	-
出售附屬公司之收益，淨額	-	57,566
出售物業及設備之收益	176	186
匯兌收益，淨額	106,335	-
其他	54	392
	<u>445,557</u>	<u>143,038</u>

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行及其他貸款之利息	152,986	16,372
減：已資本化利息	-	(5,731)
	<u>152,986</u>	<u>10,641</u>

## 6. 除稅前盈利/（虧損）

本集團除稅前盈利/（虧損）已扣除 /（計入）：

	2017年 千港元	2016年 千港元
售出物業成本	15,356	728,223
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	-	3,305
撇減發展中物業至可變現淨值*	-	1,910
折舊	4,192	4,169
減：已資本化之金額	(25)	(231)
	<u>4,167</u>	<u>3,938</u>
根據經營租賃的最低租金	8,895	8,735
核數師酬金	5,253	3,200



僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	161,259	139,331
退休福利計劃供款	4,571	4,390
減：已資本化之金額	(534)	(7,023)
	<u>165,296</u>	<u>136,698</u>
匯兌差額，淨額	(106,335)	111,284
租金收入總額	(342,891)	-
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 （包括維修及保養）	2,749	-
淨租金收入	<u>(340,142)</u>	<u>-</u>

\* 該等金額計入綜合損益表之「銷售成本」內。

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內來自香港之估計應課稅盈利按稅率 16.5%（2016 年：16.5%）計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
本年度稅項支出		
香港	522	22,528
中國內地	7,660	65,981
英國	9,256	-
過往年度超額撥備		
香港	(363)	-
中國內地	(2,245)	(26,392)
土地增值稅回撥	-	(13,198)
遞延稅項	(3,213)	17,948
本年度總稅項支出	<u>11,617</u>	<u>66,867</u>

## 8. 股息

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
擬派末期股息：		
每股普通股 0.02 港元（2016 年：零）	<u>77,647</u>	<u>-</u>

截至2017年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2017年及2016年12月31日止年度宣派中期股息。

## 9. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內盈利/(虧損)，以及年內已發行普通股加權平均數計算。

就計算兩個年度每股基本及攤薄盈利所採納之普通股加權平均數已作出追溯調整以反映於2017年4月28日完成之供股(定義見下文附註13)之影響。

由於截至2017年及2016年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利/(虧損)金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利/(虧損)作出調整。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃根據以下各項計算:

	2017年 千港元	2016年 千港元
<u>盈利/(虧損)</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之母公司 普通權益擁有人應佔盈利/(虧損)	<u>291,876</u>	<u>(356,756)</u>
	股份數目	
	2017年	2016年 (經重列)
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之本年度已發行 普通股加權平均數	<u>3,466,735,021</u>	<u>2,596,793,387</u>

## 10. 應收賬款

	2017年 千港元	2016年 千港元
應收賬款	<u>5,308</u>	<u>-</u>

應收賬款主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
1個月內	4,230	-
3-6個月	1,078	-
	<u>5,308</u>	<u>-</u>

不視為已減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
既未逾期亦未減值	2,192	-
逾期少於 1 個月	2,038	-
逾期 3 至 6 個月	1,078	-
	<u>5,308</u>	<u>-</u>

既未逾期亦未減值之應收賬款乃與一名近期並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但並未減值之應收賬款乃與本集團有良好往績紀錄之一名客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，對該等餘額毋須作出減值撥備，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回。

## 11. 應收貸款及利息

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	130,452	136,503
應收貸款及利息，無抵押	-	101,019
	<u>130,452</u>	<u>237,522</u>

附註：

該等應收貸款按介乎 12% 至 18% 之實際年利率計算之攤銷成本入賬。該等應收貸款之信貸期介乎 1 個月至 12 個月。由於該等應收貸款與多名不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於 2017 年及 2016 年 12 月 31 日，所有應收貸款及利息均未到期，並無被單獨或共同認為有減值，及與多名獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。

## 12. 應付賬項

於報告期末，根據發票日計，應付賬項之賬齡分析如下：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
一年內	<u>-</u>	<u>116,352</u>

應付賬項為不計息，一般須於正常營運週期內結算。

### 13. 股本

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股（2016 年：5,000,000,000 股） 每股 0.10 港元（2016 年：0.10 港元）之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
3,882,334,668 股（2016 年：2,588,223,112 股） 每股 0.10 港元（2016 年：0.10 港元）之普通股	<u>388,233</u>	<u>258,822</u>

於2017年4月28日，本公司完成按發行價每股供股股份2.00港元向合資格股東按當時每持有兩股本公司股份獲發一股供股股份之供股（「供股」）及發行合共1,294,111,556 股供股股份，總現金代價（未扣除開支）為2,588,223,000港元。

由於供股，本公司之已發行股本由2,588,223,112股每股0.10港元之股份增至3,882,334,668股每股0.10港元之股份。有關供股之詳情披露於本公司日期為2017年3月14日之公告及2017年4月3日之供股章程。

### 業績

本集團錄得綜合收入 464.6 百萬港元，較 2016 年的 1,129.4 百萬港元減少約 58.9%。本集團本年度的淨盈利為 291.9 百萬港元（2016 年：淨虧損 356.8 百萬港元）。本年度股東應佔盈利為 291.9 百萬港元（2016 年：股東應佔虧損 356.8 百萬港元）。本年度每股基本盈利為 8.42 港仙（2016 年（重列）：每股基本虧損 13.74 港仙）。

### 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股 0.02 港元（2016 年：無）予於 2018 年 5 月 30 日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得批准後，股息單將於 2018 年 6 月 8 日或前後寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會將於 2018 年 5 月 21 日（星期一）舉行。股東週年大會通告將按《上市規則》規定的方式於適當時候刊發及寄發予股東。

本公司將於 2018 年 5 月 16 日（星期三）起至 2018 年 5 月 21 日（星期一）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於 2018 年 5 月 15 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於 2018 年 5 月 28 日（星期一）起至 2018 年 5 月 30 日（星期三）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於 2018 年 5 月 25 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達位於上述地址的卓佳秘書商務有限公司，以辦理登記手續。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於 2017 年錄得收入 464.6 百萬港元，較 2016 年的 1,129.4 百萬港元減少 58.9%。該收入大幅下降乃由於過往年度戰略性出售物業開發項目導致可供出售物業數量減少所致。但本集團 2017 年轉虧為盈，由 2016 年的淨虧損 356.8 百萬港元轉為淨盈利 291.9 百萬港元，此乃由於以下若干正面因素的影響：-於 2017 年收購位於英國的投資物業租金收入 342.9 百萬港元（2016 年：無）；投資物業重估收益 33.2 百萬港元；主要源自收購利德賀大樓時收取賣方的租金補充的一次性收益 101.6 百萬港元；出售合資企業收益 84.7 百萬港元（2016 年：無）；透過損益按公平值列賬的股本投資公平值淨虧損大幅減少 191.1 百萬港元至 4.2 百萬港元；出售可供出售投資及其減值之淨虧損總額大幅減少 134.9 百萬港元至 65.7 百萬港元；匯兌收益淨額 106.3 百萬港元（2016 年：虧損淨額 111.3 百萬港元）；以及部分由收購倫敦項目產生的一次性費用約 89.5 百萬港元所抵銷。

財務投資分部因香港股市波動而分別錄得已變現虧損 17.5 百萬港元（2016 年：已變現收益 14.3 百萬港元）及出售透過損益按公平值列賬之股本投資及可供出售投資之已變現收益 13.2 百萬港元（2016 年：已變現虧損 48.1 百萬港元）。於 2017 年透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損為 4.2 百萬港元（2016 年：195.3 百萬港元）。

### 收入及經營利潤

過去，本集團物業業務大部分集中於中國西部市場。本集團於 2016 年下半年戰略性出售中國物業開發項目，導致物業銷售收入由 2016 年的 881.7 百萬港元大幅減少至 19.7 百萬港元。已入賬總建築面積為 3,900 平方米（「平方米」）（2016 年：164,400 平方米）。年內入賬毛利率為 22%（2016 年：17%）。

年內財務業績反映本集團業務成功由物業開發轉為物業投資。本集團於 2017 年的收入為 464.6 百萬港元，自 2016 年的 1,129.4 百萬港元下降 58.9%。本集團於 2017 年 1 月完成收購 One Kingdom Street 並於 5 月完成收購利德賀大樓，為本集團貢獻租金收入大幅增加至 342.9 百萬港元（2016 年：無）。

股東應佔盈利為 291.9 百萬港元。經營利潤則因上述收購產生的一次性費用 89.5 百萬港元而受到不利影響。由於該等費用性質並非經常性，故其僅於回顧年度內有所影響。

透過合資及合作的方式進一步收購兩個均位於英國倫敦的開發項目後，本集團日後的業務將包括物業投資及開發業務。

### 投資物業

年內，本集團擁有兩座位於英國的寫字樓及一座位於澳洲的寫字樓，用以賺取租金收入。

### 英國

倫敦為世界主要金融中心之一。儘管脫歐為英國的未來帶來不明朗因素，倫敦物業市場仍吸引著來自全球各地的投資者。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團已收購兩個位於英國倫敦的商業物業，即利德賀大樓及 One Kingdom Street。本集團持有該兩個物業 100% 權益。該兩個商業物業的總建築面積約為 875,000 平方呎（「平方呎」），於 2017 年 12 月 31 日，均已全部租出。

於 2017 年，本集團來自其位於英國的投資物業租金收入為 342.9 百萬港元（2016 年：無）。

### **利德賀大樓**

收購該大樓已於 2017 年 5 月 25 日完成，標誌著本集團進軍全球房地產市場的新里程碑。利德賀大樓坐落於倫敦的主要金融及保險業區域，是一棟具標誌性及獲獎無數的建築大樓。利德賀大樓於 2014 年落成，是世界級的摩天大樓及辦公樓，擁有優秀的商業租戶，並帶來強勁的經常性租金收入，該物業將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓為一幢逾 46 層的商業大樓，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 12 年，其中逾 9 年為確定租賃期。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。該物業佔地 0.94 畝（0.38 公頃）及高達 736 英尺。利德賀大樓目前的年租金收入為 40.2 百萬英鎊。於 2017 年年底，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年 3.5%。鑒於大樓的設計及其現有租戶信譽良好以及租賃的性質，可確保本集團獲得強勁的經常性租金收入，並帶來優越的長期資本增值潛力。此次收購為本集團於英國的物業投資建立堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的地位，並有助於促進本集團於其他主要國際都市的潛在投資機會。收購利德賀大樓符合本集團投資全球發達城市優質物業的業務策略。

### **One Kingdom Street**

收購大樓已於 2017 年 1 月 27 日完成。One Kingdom Street 大樓坐落於 Paddington 地區。其提供約 265,000 平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位，目前年租金收入約為 14.5 百萬英鎊，相當於年租金收益率 4.9%。該大樓已全部租出予信譽良好的大型租戶且大部分租賃將於 2018 年進行租金檢討。

One Kingdom Street 座落於一條鐵路、一條主幹道及兩座交通繁忙的橋梁之間，距離倫敦市中心的 Paddington Station 僅幾分鐘步程。Crossrail System 建成後，Paddington 地區將成為倫敦 West End 的重要樞紐。

該大樓構成 Paddington 中心重建計劃的一部分。該地區正在進行重建，鐵路沿線及運河周邊將會湧現許多新的發展項目，振興周邊地區。

## **澳洲**

### **72 Christie Street, St Leonards**

72 Christie Street, St Leonards 建於 1990 年，是一幢現代甲級寫字樓，本集團佔有其 34.5% 的實際權益，包括覆蓋 8 層樓約 119,510 平方呎的寫字樓空間及面積 30,289 平方呎的 220 個地下停車位。本集團的投資成本約為 123 百萬港元。

St Leonards 是成熟的寫字樓區域，位於北悉尼 CBD 約 2 千米，距離悉尼 CBD 約 7 千米。該物業鄰近 Pacific Highway 及 St Leonards 地鐵站／Forum Retail Complex，前往各大交通樞紐及零售便利設施均十分便利。

該大樓於 2017 年 7 月起空置。物業及部分公共區域正進行基礎工程。截至目前為止，已與一名信譽良好的租戶訂立具約束力的租約，按市值租用該大樓 65% 的可租賃面積，租期自 2018 年 5 月 1 日起為期十年（可在第八年後選擇終止租約）。

## 發展物業

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的發展項目包括英國倫敦 Nine Elms Square 項目的 50% 權益。

### *Nine Elms Square*

Nine Elms Square 位於倫敦市中心，坐落於泰晤士河南畔。該地塊為重建區域，屬於 New Covent Garden Market 升級改造的一部分。該項目購入價為 520 百萬英鎊將分兩期進行發展。第一期開發預期於 2018 年第三季開始，並暫定於 2021 年完工。於完全開發後，其將合共可提供約 1,900 個住宅單位，可銷售面積約為 1.7 百萬平方呎，眾多單位建成後將擁有優美河景。

該地塊緊鄰美國大使館新館，涵蓋 New Covent Garden Market—英國最大的新鮮農產品市場。其周邊設施極具吸引力，交通運輸設施亦十分便利。該地塊亦包括將近 3 千米的泰晤士河臨街，沿街為餐館設施、文化景點、公共空間及自東向西貫穿該區域的新的線型公園。

該區域的交通改造包括地鐵線 Northern Line 的兩個新地鐵站（Nine Elms 及 Battersea 站），可直接連接 West End, City 及倫敦北部。該兩個新地鐵站預期將於 2020 年投入使用。

## 商業開發項目

於 2017 年 12 月，本集團訂立合夥協議收購一個位於英國倫敦的商業開發項目。本集團於該項目擁有 35% 權益。收購事項預期將於 2018 年上半年完成。該項目將提供約 1.1 百萬平方呎的寫字樓及零售空間。

## 財務投資業務

財務投資分部錄得虧損 43.5 百萬港元（2016 年：虧損 172.1 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共 119.4 百萬港元（2016 年：233.5 百萬港元）。按公平值計入損益的股本投資的已變現及未變現虧損分別為 17.5 百萬港元及 4.2 百萬港元（2016 年：已變現收益及未變現虧損分別為 14.3 百萬港元及 195.3 百萬港元）。可供出售投資的減值虧損已大幅減少 73.5 百萬港元至 78.9 百萬港元。

## 公司策略與展望

本集團計劃憑藉自身的專長及經驗尋求新機遇以繼續發展其業務並取得可觀回報，此目標可由其獨力或透過與具備本土專長的其他發展商訂立合資企業實現。

憑著於 2017 年 12 月 31 日的資產負債表上可用現金約 47 億港元，本集團正積極增加及／或發展其土地儲備。全球經濟增長的新趨勢與本集團轉向探索海外投資機會、收購土地以作發展、及投資物業發展項目（包括中國及香港）的戰略一致。

本集團仍致力於發掘倫敦市中心兩項獨有物業的長期價值，旨在透過資產管理、戰略投資及選擇性開發相結合的方式創造及提升價值。本集團將繼續為其租戶提供高標準的物業管理服務。於對該兩幢樓宇的租約進行租金檢討時，其租金收入將有很大的潛在上升空間。

## 財務回顧

### 投資

本集團的投資政策旨在於保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成的多元化組合。於 2017 年 12 月 31 日，投資組合由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成，賬面總值為 2,998.3 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：3,545.0 百萬港元），其分析載於下表：

	2017 年 12 月 31 日 百萬港元	2016 年 12 月 31 日 百萬港元
<b>按公平值計入損益的</b>		
<b>股本投資</b>		
上市股本證券	310.9	581.3
<b>可供出售投資</b>		
上市股本證券	756.4	433.4
債務工具／永續證券	201.8	930.0
非上市投資基金	1,729.2	1,600.3
小計	<u>2,687.4</u>	<u>2,963.7</u>
總計	<u>2,998.3</u>	<u>3,545.0</u>

永續證券的本金額為 120 百萬美元，已被中國恒大集團（一間於聯交所主板上市的中國領先物業開發商）於 2017 年 1 月悉數贖回。

於 2017 年，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認 83.1 百萬港元的未變現公平值虧損（2016 年：347.7 百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認 634.6 百萬港元的未變現公平值收益（2016 年：未變現公平值虧損 406.3 百萬港元）。年內投資組合已變現虧損為 4.2 百萬港元（2016 年：33.9 百萬港元），而源自此等投資及應收貸款的股息及利息收入為 119.4 百萬港元（2016 年：233.5 百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

### 流動資金及財務資源

本集團集中監察其短期至五年期的流動資金需要，並據此安排其銀行及其他借貸。本集團透過使用長期債務融資的方式採取審慎的財務管理，旨在維持強勁的流動資金狀況，以擁有充足的財務資源滿足其短期營運資金需求及有關進一步收購、擴張及投資的營運計劃需要。



於 2017 年 12 月 31 日，本集團銀行借貸為 13,635.1 百萬港元，到期期限分佈於 5 年期間，7,164.6 百萬港元須於一年內償還，而其中的 1,841.8 百萬港元已重續五年期限，及 6,470.5 百萬港元須於三年後償還。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的淨資產負債比率約為 21.8%（2016 年 12 月 31 日：無），按借貸總額減現金、銀行結餘及定期存款再除以總權益計算。

於 2017 年 12 月 31 日，現金、銀行結餘及定期存款合共達 100 億港元，而於 2016 年 12 月 31 日為 75 億港元。本集團約 75% 的銀行存款及現金以港元計值、14% 以美元計值、2% 以人民幣計值及 9% 以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至 2017 年 12 月底，總資產為 322 億港元，其中約 33% 為流動性質。淨流動資產為 17 億港元，佔本集團淨資產約 10%。

於 2017 年 12 月 31 日，股東權益為 168 億港元（2016 年：133 億港元）及每股淨資產為 4.34 港元（2016 年：5.13 港元）。

### **或然負債／財務擔保**

於 2017 年 12 月 31 日，本集團就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出 262.8 百萬港元的擔保。

於 2016 年 12 月 31 日，本集團(i)因就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數 83.3 百萬港元的擔保；及(ii)已就合資企業獲授 256.3 百萬港元向銀行作出擔保。

### **融資活動**

本集團於回顧年度內進行下列主要融資活動：

1. 本集團於 2017 年 4 月 28 日完成以每股供股股份 2 港元按當時每持有兩股本公司股份可獲發一股供股股份的基準進行的供股，籌得所得款項淨額約 25.8 億港元。
2. 本集團與由多間金融機構組成的財團新設立一項 622.2 百萬英鎊的五年定期融資，為利德賀大樓的部分收購成本再融資。該定期融資由利德賀大樓作抵押擔保，並按優惠的利率計息。本集團已就該信貸訂立利率掉期合約，以有效對沖 80% 的貸款本金，將浮動的倫敦銀行同業拆息轉換為約 0.72% 的固定利率。因此，本集團於未來數年可有效規避全球利率上升趨勢所產生的風險。

### **資產抵押**

於 2017 年 12 月 31 日，分別為 121 億港元、51 億港元及 82.0 百萬港元的投資物業、銀行存款及物業及設備已抵押作為授予本集團的銀行融資的抵押。

### **匯率風險及對沖**

我們以銀行借貸及遠期外匯合約對沖海外投資淨額，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損，該對沖金額於 2017 年 12 月 31 日總值約為 9 億英鎊。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團並無源自出售附屬公司餘下應收代價，因此並無該代價的外匯匯率波動風險。

## 僱員

於 2017 年底，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共有 91 名僱員。年內薪酬成本（董事薪酬除外）為約 97 百萬港元。

本集團確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其工作表現掛鈎的報酬。

僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至 2017 年及 2016 年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。挽留僱員的其他福利措施包括強制性公積金供款、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。

## 企業管治

年內，本公司一直遵守《上市規則》附錄十四《企業管治守則》所載的守則條文。

## 董事的證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 安永會計師事務所的工作範圍

本公司獨立核數師安永會計師事務所（「安永」）認同，本公告所載截至 2017 年 12 月 31 日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表以及其相關附註的數字與本集團年度綜合財務報表草稿的金額相同。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證聘用。因此，安永並無就本公告作出保證。

## 審閱年度業績

審核委員會已與管理層及獨立核數師討論本集團所採納的會計政策及實務，並已審閱本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度的綜合業績。

## 業績公告及年報的登載

本業績公告已登載在本公司網站 [www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk) 及「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司2017年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄予本公司的股東。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2018年3月23日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、黃志強先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。