

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 2019 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2019年12月31日止年度的綜合業績，連同上一個年度的比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	2019 年 千港元	2018 年 千港元
收入			
利息收入	4	<b>89,116</b>	72,418
來自其他來源的收入	4	<b>475,520</b>	578,686
總收入		<b>564,636</b>	651,104
提供服務成本		<b>(9,341)</b>	(5,474)
毛利		<b>555,295</b>	645,630
其他收入及收益，淨額	4	<b>502,842</b>	191,528
行政費用		<b>(384,899)</b>	(297,059)
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額		<b>13,978</b>	(28,890)
其他開支		<b>(110,643)</b>	(182,911)
融資成本	5	<b>(278,426)</b>	(245,874)
應佔盈虧：			
合資企業		<b>136,532</b>	55,131
聯營公司		<b>(32,913)</b>	53,015
除稅前盈利	6	<b>401,766</b>	190,570
所得稅抵免/(開支)	7	<b>12,257</b>	(19,471)
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利		<b>414,023</b>	171,099
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<b>10.66 港仙</b>	4.41 港仙

綜合全面收益表

	2019年 千港元	2018年 千港元
本年度盈利	<b>414,023</b>	171,099
其他全面收益		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	<b>11,998</b>	(38,636)
計入綜合損益之盈/虧之重新分類調整		
-減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額	<b>(59)</b>	4,972
-贖回收益	<b>(1,163)</b>	-
	<b>10,776</b>	(33,664)
匯兌差額：		
換算境外業務	<b>230,004</b>	(463,904)
境外業務淨投資之對沖		
-本年度對沖工具的公平值變動之有效部份	<b>(45,205)</b>	269,931
	<b>184,799</b>	(193,973)
應佔合資企業之其他全面收益/(虧損)	<b>47,453</b>	(49,869)
應佔聯營公司之其他全面虧損	<b>(1,604)</b>	(21,723)
於出售一間附屬公司時解除其聯營公司之其他全面收益	<b>19,660</b>	-
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益 /(虧損)淨額	<b>261,084</b>	(299,229)
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	<b>(214,562)</b>	488,318
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益 /(虧損)淨額	<b>(214,562)</b>	488,318
本年度其他全面收益	<b>46,522</b>	189,089
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面收益總額	<b>460,545</b>	360,188

## 綜合財務狀況表

		2019年 千港元	2018年 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		301,405	105,681
投資物業		14,902,298	14,394,511
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		2,589,186	2,736,999
於聯營公司之投資		574,221	914,929
按公平值計入其他全面收益之金融資產		816,872	1,291,140
按公平值計入損益之金融資產		605,720	1,445,963
預付款項、按金及其他應收款項		8,052	280,808
衍生金融工具		3,247	72,394
遞延稅項資產		2,312	4,938
非流動資產總值		<u>19,813,853</u>	<u>21,257,903</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	10	9,449	5,679
應收貸款及利息	11	899,140	570,677
預付款項、按金及其他應收款項		1,180,852	92,523
按公平值計入其他全面收益之金融資產		198,615	76,822
按公平值計入損益之金融資產		300,980	191,995
衍生金融工具		-	56,540
預付所得稅		4,107	3,565
經紀公司存款		10,394	11,238
已抵押存款		965,000	1,327,500
有限制銀行結餘		67,088	142,907
現金及等同現金		6,029,457	4,701,508
流動資產總值		<u>9,665,082</u>	<u>7,180,954</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提負債		312,542	514,500
計息銀行借貸		1,053,549	2,288,458
應付稅項		768,185	764,300
流動負債總額		<u>2,134,276</u>	<u>3,567,258</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>7,530,806</u>	<u>3,613,696</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>27,344,659</u>	<u>24,871,599</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸		7,894,382	7,728,486
應付票據		1,922,845	-
其他應付款項		20,716	-
遞延稅項負債		328	19,623
非流動負債總額		<u>9,838,271</u>	<u>7,748,109</u>
<b>淨資產</b>		<u>17,506,388</u>	<u>17,123,490</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		17,118,155	16,735,257
權益總額		<u>17,506,388</u>	<u>17,123,490</u>

附註：

## 1. 編制基準

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制。除按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、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制。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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 9 號修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港會計準則第 19 號修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號修訂	於聯營公司及合資企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
2015 年至 2017 年週期之年度改進	香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則 第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港會計 準則第 23 號之修訂

除對編製本集團財務報表無關之香港財務報告準則第 9 號及香港會計準則第 19 號修訂及 2015 年至 2017 年週期之年度改進外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定某項安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）—詮釋第15號經營租賃—獎勵及香港（準則詮釋委員會）—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的内容。該準則載有租賃確認、計量、呈列及披露原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中計算所有租賃，以確認並計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團已採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第 16 號，並於 2019 年 1 月 1 日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響於 2019 年 1 月 1 日財務狀況表之期初結餘內確認，且概不會重列 2018 年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第 17 號及相關詮釋作出報告。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法，以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 4 號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 4 號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下的租賃定義僅適用於在 2019 年 1 月 1 日或之後訂立或變更的合約。

## 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

### 採納香港財務報告準則第 16 號的影響性

本集團擁有多個物業項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租期為 12 個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。於 2019 年 1 月 1 日起之租期內，本集團並無以直線法將經營租賃確認為租金開支，而是確認使用權資產的折舊（及減值（如有））及未償還租賃負債的應計利息（作為融資成本）。

### 過渡影響

於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用 2019 年 1 月 1 日的遞增借貸利率貼現後予以確認，並計入其他應付款項及預提負債。使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接 2019 年 1 月 1 日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於該日均根據香港會計準則第 36 號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中列示使用權資產作為物業及設備要素之部分。使用權資產亦包括先前根據自土地及樓宇重新分類的 86,066,000 港元之融資租賃確認的租賃土地。

對於先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇（持有以賺取租金收入及/或資本增值），本集團於 2019 年 1 月 1 日繼續將其計入投資物業，並繼續採用香港會計準則第 40 號以公平值計量。

於 2019 年 1 月 1 日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團對租期由首次應用日期起 12 個月內終止的租賃應用短期租賃豁免。

### 於 2019 年 1 月 1 日的財務影響

於 2019 年 1 月 1 日採納香港財務報告準則第 16 號所產生的影響如下：

	增加/(減少) 千港元
<b>資產</b>	
物業及設備增加	57,246
預付款項、按金及其他應收款項減少	(2,870)
總資產增加	<u>54,376</u>
<b>負債</b>	
其他應付款項及預提負債增加	<u>54,376</u>

於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債與 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔的對賬如下：

	千港元
<b>於 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔</b>	62,790
減：與短期租賃及剩餘租期於 2019 年 12 月 31 日或之前 屆滿的租賃相關承擔	(1,165)
	<hr/>
	61,625
於 2019 年 1 月 1 日的加權平均增量借貸利率	4.02%
<b>於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債</b>	<hr/> <hr/> 55,292

- (b) 香港會計準則第28號修訂明確說明香港財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合資企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合資企業的投資淨額一部分的長期權益（並無就此應用權益法）。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號（包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定）將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合資企業的虧損及於聯營公司或合資企業的投資淨額的減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於投資淨額（包括長期權益）。本集團於2019年1月1日採納有關修訂後評估其於聯營公司及合資企業長期權益的商業模式，結論為於聯營公司及合資企業的長期權益仍然按香港財務報告準則第9號以攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。
- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第23號闡述當稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定性（俗稱「不確定稅務狀況」）時的所得稅（即期及遞延）的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理相關的利息及罰款的規定。該解釋具體針對(i)實體是否分開考慮不確定稅務處理；(ii)實體對稅務機關審查稅務處理所作假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況的變化。採納該詮釋後，本集團考慮集團內公司間收費安排的轉讓定價會否產生任何不確定稅務狀況。根據其對稅務合規及轉讓定價的研究，本集團認為其轉讓定價政策可能會被稅務機構接納。該詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

### 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 2019 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			
來自外界客戶之收入	477,140	87,496	564,636
分類業績	645,751	114,548	760,299
公司及未分配開支			(80,107)
融資成本			(278,426)
除稅前盈利			401,766
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	136,532	-	136,532
聯營公司	(32,913)	-	(32,913)
物業及設備資本開支	42,342	-	42,342
折舊	51,155	-	51,155
衍生金融工具之公平值虧損			
– 交易不符合對沖條件	68,306	-	68,306
境外業務淨投資之對沖的公平值虧損			
之無效部份	18,311	-	18,311
投資物業公平值收益，淨額	165,297	-	165,297
透過損益按公平值列賬之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	5,661	5,661
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	(1,735)	15,713	13,978
於合資企業之投資	2,589,186	-	2,589,186
於聯營公司之投資	574,221	-	574,221

截至 2018 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>			
來自外界客戶之收入	490,119	160,985	651,104
<b>分類業績</b>	532,291	(31,136)	501,155
公司及未分配開支			(64,711)
融資成本			(245,874)
除稅前盈利			190,570
<b>其他分類資料：</b>			
應佔盈利：			
合資企業	55,131	-	55,131
聯營公司	53,015	-	53,015
物業及設備資本開支	10,871	-	10,871
折舊	4,869	-	4,869
衍生金融工具之公平值收益			
– 交易不符合對沖條件	35,767	-	35,767
境外業務淨投資之對沖的公平值變動			
之無效部份	18,311	-	18,311
投資物業公平值收益，淨額	46,741	-	46,741
透過損益按公平值列賬之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	119,717	119,717
金融資產之減值虧損，淨額	-	28,890	28,890
於合資企業之投資	2,736,999	-	2,736,999
於聯營公司之投資	914,929	-	914,929

#### 地區資料

##### (a) 來自外界客戶之收入

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
英國	477,140	490,119
中國內地	132	53,960
香港	87,364	107,025
	<b>564,636</b>	<b>651,104</b>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。



(b) 非流動資產

	2019年 千港元	2018年 千港元
英國	17,206,199	16,311,664
中國內地	205,134	1,306,683
香港	727,320	626,499
澳洲	241,871	192,266
	<b>18,380,524</b>	<b>18,437,112</b>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

95,003,000 港元、72,515,000 港元及 57,290,000 港元（2018 年：99,041,000 港元及 68,735,000 港元）之收入是源自三位（2018 年：兩位）物業開發及投資分類之租客。

4. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團業務之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
<u>收入</u>		
<u>利息收入</u>		
債務投資利息收入	47,107	20,866
應收貸款利息收入	42,009	51,552
	<b>89,116</b>	<b>72,418</b>
<u>來自其他來源的收入</u>		
投資物業經營租賃之租金收入總額：		
不取決於指數或利率之可變租賃付款	5,565	7,529
其他租賃付款，包括固定付款	471,575	482,590
	<b>477,140</b>	<b>490,119</b>
出售按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)，淨額	(6,039)	25,757
上市股本投資所得股息收入	4,419	12,513
非上市基金投資所得股息收入	-	50,297
	<b>475,520</b>	<b>578,686</b>
	<b>564,636</b>	<b>651,104</b>

	2019年 千港元	2018年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	89,895	40,942
衍生金融工具之公平值收益-交易不符合對沖條件	-	35,767
境外業務淨投資之對沖的公平值收益之無效部份	-	18,311
投資物業之公平值收益，淨額	165,297	46,741
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	105,565	47,030
出售附屬公司之收益	140,290	-
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回收益	1,163	-
其他	632	2,737
	<b>502,842</b>	<b>191,528</b>

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款之利息	202,826	245,874
應付票據之利息	73,708	-
租賃負債之利息	1,892	-
	<b>278,426</b>	<b>245,874</b>

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除 / (計入)：

	2019年 千港元	2018年 千港元
自有資產折舊	29,424	4,869
使用權資產折舊	21,731	-
	<b>51,155</b>	<b>4,869</b>
根據經營租賃的最低租金	-	16,992
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,743	-
核數師酬金	5,320	4,800
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資及薪金	201,479	178,411
退休福利計劃供款	5,344	5,233
	<b>206,823</b>	<b>183,644</b>
匯兌差額，淨額	18,328	63,108

金融資產之減值虧損 / (減值虧損撥回)，淨額		
按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值虧損/(減值虧損撥回)	(59)	4,972
應收貸款及利息之減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額	(15,654)	23,918
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之減值虧損	1,735	-
	<u>(13,978)</u>	<u>28,890</u>
租金收入總額	(477,140)	(490,119)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支（包括維修及保養）	9,341	5,474
淨租金收入	<u>(467,799)</u>	<u>(484,645)</u>

## 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%（2018 年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合於 2018/2019 課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首 2,000,000 港元之應課稅盈利之稅率為 8.25%，其後超過的應課稅盈利則按 16.5% 徵稅。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。

英國稅務改革於 2019 年 2 月 17 日頒布，自 2019 年 4 月 5 日起生效，擴大了對非英國居民的收益徵稅範圍，包括出售非住宅英國物業權益之收益。出售成本乃基於英國物業經指數調整的原始成本，或英國物業於 2019 年 4 月 5 日的公平值。在 2019 年 4 月 6 日至 2020 年 3 月 31 日期間出售英國物業所產生的任何收益將須繳納 19% 的公司稅率，而自 2020 年 4 月 1 日起，將須繳納公司稅率為 17%。

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
本年度稅項支出		
香港	8,065	5,247
中國內地	39,529	18,506
英國	11,644	13,305
過往年度不足/(超額)撥備		
香港	(17,407)	493
中國內地	(33,723)	(8,088)
英國	(3,995)	(9,331)
遞延稅項	(16,370)	(661)
本年度總稅項支出/(抵免)	<u>(12,257)</u>	<u>19,471</u>

## 8. 股息

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
擬派末期股息：		
每股普通股 0.02 港元（2018 年：0.02 港元）	<u>77,647</u>	<u>77,647</u>

截至 2019 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 2018 年及 2019 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

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

由於截至 2019 年及 2018 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並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益 擁有人應佔盈利	<u>414,023</u>	<u>171,099</u>
	股份數目	
	2019 年	2018 年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行 普通股加權平均數	<u>3,882,334,668</u>	<u>3,882,334,668</u>

## 10. 應收賬款

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
應收賬款	<u>9,449</u>	<u>5,679</u>

應收賬款主要包括應收取之租金，一般也是提前收費及於賬期第一日到期收取。若干租戶須向物業管理公司就本集團及本集團的租戶支付保證金。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：

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
1 個月內	3,022	1,225
1-2 個月	6,427	4,454
	<u>9,449</u>	<u>5,679</u>

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款於報告期末之賬齡均少於 3 個月。因此，本集團面臨的信貨風險為微不足道，故本集團董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

## 11. 應收貸款及利息

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貸款		
有抵押	40,000	40,000
無抵押	862,860	540,000
	<u>902,860</u>	<u>580,000</u>
減：減值撥備	(14,012)	(29,666)
	<u>888,848</u>	<u>550,334</u>
應收利息	10,292	20,343
	<u>899,140</u>	<u>570,677</u>

由於該等應收貸款與多名貸款借款人有關，本公司董事認為並無重大集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於1月1日	29,666	5,748
減值虧損，淨額		
償還貸款/終止確認	(29,666)	(2,064)
新批出貸款	14,012	25,982
	<u>(15,654)</u>	<u>23,918</u>
於12月31日	<u>14,012</u>	<u>29,666</u>

於2019年12月31日，其中一筆於減值撥備賬前為36,155,000港元(2018年：無)的應收貸款及利息逾期90天以內，本集團認為借款人的信貸風險並無重大變動及所有結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。逾期結餘36,155,000港元(2018年：無)已於2019年12月31日後悉數償還。

於每個報告日之減值分析皆考慮到預期信貸虧損，其以借款人或可比較公司之違約風險作參考以應用損失率方式去預計。本集團於2019年12月31日應用之違約概率介乎1.95%至8.45%(2018年：2.48%至27.32%)以及默認損失預計約為62%(2018年：52%)。

## 12. 股本

	2019年 千港元	2018年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(2018年：5,000,000,000股) 每股0.10港元(2018年：0.10港元)之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
3,882,334,668股(2018年：3,882,334,668股) 每股0.10港元(2018年：0.10港元)之普通股	<u>388,233</u>	<u>388,233</u>

## 業績

本集團錄得綜合收入 564.6 百萬港元，較 2018 年的 651.1 百萬港元減少約 13.3%。本集團本年度的淨盈利增加 142% 至 414 百萬港元（2018 年：171.1 百萬港元）。本年度股東應佔盈利增加 142% 至 414 百萬港元（2018 年：171.1 百萬港元）。本年度每股基本盈利為 10.66 港仙（2018 年：4.41 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（2018 年：0.02 港元）予於 2020 年 5 月 26 日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得批准後，股息單將於 2020 年 6 月 5 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 2020 年 5 月 18 日（星期一）舉行。股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發予股東。

本公司將於 2020 年 5 月 13 日（星期三）起至 2020 年 5 月 18 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 2020 年 5 月 12 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 54 樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於 2020 年 5 月 22 日（星期五）起至 2020 年 5 月 26 日（星期二）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 2020 年 5 月 21 日（星期四）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

#### 收入及經營利潤

本年度收入 564.6 百萬港元（2018 年：651.1 百萬港元）主要來自租金收入及財務投資收入分別 477.1 百萬港元及 87.5 百萬港元。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度的收入較去年減少 86.5 百萬港元。租金收入為 477.1 百萬港元，減少 2.6%。該減少乃由於與去年相比，英鎊兌港元的平均匯率下跌約 4%，導致租金收入減少，惟部分被年內租賃續期及租金檢討貢獻的收入增加所抵銷。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度的財務投資收入為 87.5 百萬港元，與去年相比亦錄得收入減少 73.5 百萬港元。該減少乃由於去年在股權及基金投資股息收入方面錄得收入較高，以及年內因出售金融資產按公平值計入損益產生 6.0 百萬港元的虧損，而去年則為 25.7 百萬港元收益。本年度貸款利息收入亦有減少，乃由於本年度平均貸款餘額減少。

財務投資分部錄得已變現淨收益 100.7 百萬港元（2018 年：72.8 百萬港元）及年內涵蓋股本證券、基金投資及債務投資的投資組合的公平值虧損 5.7 百萬港元（2018 年：119.7 百萬港元）。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，其他收入及收益較 2018 年增加 311.3 百萬港元至 502.8 百萬港元，乃由於本年度出售以下物業發展項目：

1. 本集團以約 331 百萬港元的代價出售其於湖南株洲市項目的權益，導致本年度確認出售收益 28 百萬港元。
2. 一間於四川擁有物業發展項目 50% 權益的附屬公司於 2019 年 12 月以現金代價 316.6 百萬港元出售予獨立第三方，令本集團變現收益 112.3 百萬港元。

其他收入增加亦由於利德賀大樓市值於 2019 年 12 月 31 日增加至 1,160 百萬英鎊，從而令投資物業公平值收益增加 118.6 百萬港元至 165.3 百萬港元，以及出售金融資產按公平值計入損益產生的淨收益 105.6 百萬港元，而 2018 年出售收益則為 47 百萬港元。

本集團應佔合資企業及聯營公司業績帶來盈利 103.6 百萬港元（2018 年：108.1 百萬港元），反映其於一間持有 48.98% 股份的房地產合資企業的貸款投資保證固定回報率投資，惟被 Nine Elms Square 項目（第一期於年底仍在開發）盈利前的市場營銷/運營成本所抵銷。

本集團錄得股東應佔全年盈利 414 百萬港元（2018 年：171.1 百萬港元），增加 142%。

## 投資物業

於 2019 年 12 月 31 日，本集團於兩個國家（即英國及澳洲）擁有由三個商業物業構成的投資組合，總計為 985,000 平方呎（「平方呎」）的寫字樓、零售樓面及停車場。就面積而言，英國資產佔投資組合的 89%，而投資組合的 11% 位於墨爾本由本集團透過一間合資企業持有。

於 2019 年，本集團來自其位於倫敦的投資物業租金收入為 477.1 百萬港元（2018 年：490.1 百萬港元）。

## 英國

### 利德賀大樓

利德賀大樓（亦稱 Cheesegrater）以其獨特的錐式造形而聞名，坐落於倫敦的主要金融及保險業區域，乃世界一流的倫敦市標誌性建築大樓。大樓於 2014 年落成，為本集團的桂冠資產，並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 46 層高商業大廈，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 11 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 40.5 百萬英鎊（2018 年：40.2 百萬英鎊）。於 2019 年底，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年 3.5%。

為了更有效地與大樓租戶直接進行溝通，從 2019 年 7 月起在接待區收集租戶的意見和改善建議。登記租戶將定期從管理層獲得有關大樓的新聞通訊、最新活動、內部訊息及其他相關資訊，例如推出優惠卡或租戶餐廳及商舖折扣優惠等。

為提升及維持該大樓作為標誌性國際建築的地位，本集團已於 2019 年多次舉辦名為「利德賀 Live」的活動。該活動旨在讓更多人有機會親身體驗該大樓的獨特設計以及先進而便利的內部設施。一間新的現代餐廳亦已進駐，為食客提供難忘的用餐體驗。利德賀大樓的新網址已於 2019 年 4 月推出，以提升用戶體驗及與租戶的互動。

### ***One Kingdom Street***

從 One Kingdom Street 步行數分鐘便可到達倫敦市中心 Paddington 站。該大樓坐落於設有寫字樓及住宅區、酒店、零售店舖、餐飲店舖及娛樂設施的 Sheldon Square。One Kingdom Street 提供約 265,000 平方呎的優質甲級寫字樓空間及若干停車位。該大樓以雅緻的玻璃外牆、溫暖實用的入口大堂及柔和自然的光線為特色，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。該大樓的合約年租金收入約為 15.0 百萬英鎊（2018 年：14.6 百萬英鎊），相當於年租金收益率 5.0%。年內已由信譽良好的主要租客全數承租。

本集團已實施租戶組合改善措施，以滿足不同客戶的需求。為加強大樓租戶之間的互動與和諧關係，大樓舉辦了租戶參與互動活動，包括訂製聖誕曲奇車(Bespoke Christmas Cookie Cart)、春意花環製作坊(Spring Sustainable Wreath Making Workshop)以及與 Battersea Dogs and Cats Home 合辦的活動。

## **澳洲**

### ***墨爾本 85 Spring Street***

此大樓坐落於墨爾本 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，地面至 15 層樓上辦公室的可出租面積約為 110,000 平方呎，地下停車場可提供 23 個停車位。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。該大樓現正空置，並將重建為甲級寫字樓。

## **合資企業**

於 2019 年 12 月 31 日，本集團在倫敦及香港分別擁有兩個及一個合資企業物業發展項目。

本集團於合資企業的淨投資為 3,163 百萬港元，較 2018 年 12 月 31 日的 3,652 百萬港元減少，乃由於年內出售位於中國的兩個項目所致。

### ***Nine Elms Square – 倫敦***

本集團擁有 Nine Elms Square 項目的 50% 權益。

該項目坐落於倫敦市中心的泰晤士河南畔，從規劃建造的大樓高層可俯瞰倫敦市全景，欣賞倫敦市中心難得一見的景致。該項目毗鄰 Linear Park，居民可盡享市區中心的種種便利，以及休閒公園帶來的益處及生活方式。

該項目佔地 10 畝面積，由十二幢建築物組成，其中包括三幢大樓，將成為南岸的地標性住宅。該項目將分為兩期進行發展。大多數單位可一覽泰晤士河景致。項目第一期暫時預計於 2023 年完工。

第一期的精選住宅單位已於 2020 年第一季度開始銷售。該合資企業擁有海外銷售辦事處網絡以支持海外營銷計劃。雖然 Nine Elms Square 第一期開發仍在進行，合資項目的另一期已獲得規劃許可，其中包括約 920,000 平方呎的住宅樓面。



於完全開發後，整個合資項目將提供約 1,500 個住宅單位，可銷售總面積約為 1.7 百萬平方呎。該項目位於倫敦交通設施最為完善的其中一個區域，可便捷地前往市內主要地點。受惠於規劃的交通改善方案，該區域的居住條件於未來數年將更具吸引力。

### **Whiteleys 購物中心 – 倫敦**

本集團已承諾投資 182 百萬英鎊，用於倫敦 Whiteleys 的重建和再開發項目，項目前身為於 1908 年建成的購物中心。Whiteleys 再開發項目位於 Queensway, W2，乃一個綜合用途的計劃項目，已於 2016 年獲得規劃許可。根據再開發計劃，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、一間現代化健身中心、一家電影院、餐廳和咖啡館，在倫敦市中心黃金地段提供無與倫比的項目重建機會。預計重建工程將於 2023 年完工，使 Whiteleys 重現在 Bayswater 中心的應有地位。本集團於該項目擁有 50% 投票權。

### **啟匯 – 香港**

九龍東區，包括啟匯所在的九龍灣，中期中寫字樓樓面面積將會顯著增加。由於中心商務區的空置率較低，租賃活動可能會轉移至九龍東等新興地區，以利用該等地區的現有銀行和保險公司進駐所帶來的優勢，以及該地區的新基礎設施發展。

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。項目收購成本為 75 億港元，本集團擁有其中 25% 所有權權益。租金收益率約為每年 2%。

入口大堂及公共區域的翻新及裝修，以及外部幕牆的改善工程正在進行，為物業重塑形象以吸引優質的租戶。

### **開發項目 – 中國**

在中國，本集團充分利用潛在機會變現獲利，同時不斷尋求收購機會。

本集團已出售其於兩個合資企業物業發展項目的權益，總代價為 647.6 百萬港元，因此年內實現總盈利 140.3 百萬港元。有關詳情，請參閱上文業務回顧。此外，本集團作出審慎資本配置，訂立協議投資約人民幣 800 百萬元於一間合資企業的 33.33% 權益，此合資企業持有重慶的開發項目，包括 7.0 百萬平方呎商業、零售及住宅空間。第一期工程預計於 2020 年動工。

本集團持續尋找於中國的投資機會，尤其是在一線城市。

### **財務投資業務**

財務投資分部錄得收益 126.2 百萬港元（2018 年：虧損 54.7 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 93.5 百萬港元（2018 年：135.2 百萬港元）。其投資組合的已變現收益及未變現公平值虧損分別為 100.7 百萬港元及 5.7 百萬港元（2018 年：已變現收益及未變現公平值虧損分別為 72.8 百萬港元及 119.7 百萬港元）。

## 公司策略與展望

本集團大部分投資位於全球最大都市之一的倫敦。倫敦是獨具一格的，而且在將來會繼續向好。本集團相信在脫歐後，當時機成熟時，倫敦的經濟發展將會蓬勃興旺。

墨爾本 CBD 寫字樓市場供不應求，空置率低，並受適合作寫字樓開發的土地有限供應所支持。本集團預計，由於供應不足及租戶需求殷切，墨爾本 CBD 蘊含租金增長的重大機會。

本集團預期由於經濟放緩，香港 CBD 租金將會下調。隨著九龍東現已轉變為中區以外另一個重要的核心商業區，本集團相信九龍東 CBD 將吸引租戶湧入，並受惠於未來的需求回暖。

憑藉其雄厚的財務實力、優質的投資物業和開發地段，本集團能夠抵禦當前的市場動盪。

由於本集團長期採取多元化投資策略，因此爆發新型冠狀病毒(COVID-19)對本集團經營的影響極為有限。

## 財務回顧

### 投資

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 2019 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 1,922.2 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：3,005.9 百萬港元），其分析載於下表：

	2019 年 12 月 31 日 百萬港元	2018 年 12 月 31 日 百萬港元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
上市股本證券	223.6	192.0
非上市投資基金	605.7	1,446.0
債務工具	77.4	-
	<b>906.7</b>	<b>1,638.0</b>
<b>按公平值計入其他全面收益的金融資產</b>		
上市股本證券	649.7	931.6
債務工具	365.8	436.3
	<b>1,015.5</b>	<b>1,367.9</b>
<b>總計</b>	<b>1,922.2</b>	<b>3,005.9</b>

於 2019 年，本集團源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值虧損 5.7 百萬港元（2018 年：未變現公平值虧損 119.7 百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值虧損 202.6 百萬港元（2018 年：未變現公平值收益 449.7 百萬港元）。年內投資組合已變現收益為 100.7 百萬港元（2018 年：已變現收益 72.8 百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為 51.5 百萬港元（2018 年：83.7 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，並將不時評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來可觀回報。

## 流動資金及財務資源

本集團於年底的淨借貸為 38 億港元（2018 年 12 月 31 日：38 億港元），其中包括現金、銀行結餘及定期存款 71 億港元以及根據本集團銀行融資及票據發行提取的總借貸 109 億港元。本集團的資產負債水平（扣除現金）佔於 2019 年 12 月 31 日總權益的 21.8%（2018 年：22.5%）。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團銀行貸款及應付票據總額為 109 億港元，到期期限分佈於 3 年期間，其中 11 億港元於一年內償還，而餘下 98 億港元則於一年後償還。

鑑於本集團近期進行再融資，本年度加權平均年利率上升至 3%（2018 年：2.4%）。

於 2019 年 12 月 31 日，現金及等同現金合共達 71 億港元，而於 2018 年 12 月 31 日為 62 億港元。本集團約 37% 的銀行存款及現金以港元計值、45% 以美元計值、16% 以人民幣計值及 2% 以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至 2019 年 12 月底，總資產為 295 億港元，其中約 33% 為流動性質。淨流動資產為 75 億港元，佔本集團淨資產約 43%。該水平的流動資金，加上手頭可用現金及已授予的未提取信貸額度，使本集團在未來擁有很大財務靈活性。

於 2019 年 12 月 31 日，股東權益為 175 億港元（2018 年：171 億港元）及每股淨資產為 4.51 港元（2018 年：4.41 港元）。

## 或然負債／財務擔保

於 2019 年 12 月 31 日，本集團有以下或然負債 / 財務擔保：

1. 就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出 204 百萬港元（2018 年：248 百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高 1,119 百萬港元的擔保，該額度已悉數使用（2018 年：1,088 百萬港元）。
3. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出 1,479 百萬港元（2018 年：1,500 百萬港元）的擔保，已使用相關貸款其中 1,479 百萬港元（2018 年：1,500 百萬港元）之額度。
4. 就本集團向若干金融機構對合資企業的股權出資承諾以及就合資企業的項目開發成本作出的成本超支擔保，金額分別為 17 億港元及 8 億港元。

## 融資活動

1. 於 2019 年 6 月，本集團完成首次發行為期 3 年並於聯交所上市的擔保票據（於 2022 年到期）並總共籌得 250 百萬美元作為一般營運資金，票面息率為每年 6.35%。所得款項於 2019 年 12 月 31 日仍未使用。
2. 於 2019 年 10 月，本集團與若干銀行訂立為期 3 年總金額為 23 億港元的有期貸款。該額度於 2019 年 12 月 31 日仍未使用。

## 資產抵押

於 2019 年 12 月 31 日，分別為 149 億港元、10 億港元及 77 百萬港元的投資物業、銀行存款以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

本集團透過已訂立的風險目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯及利率、流動資金風險及就成本提供明確依據。

本集團以銀行借貸及/或遠期外匯合約對沖其海外投資，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣匯率變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損。於年底，本集團並無簽立任何遠期外匯合約。

## 僱員

於 2019 年底，本集團（包括其附屬公司但不包括合資企業及聯營公司）就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有 125 名僱員。本年度的薪酬成本（董事薪酬除外）為約 128 百萬港元。

本集團的薪酬政策確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其功績、資歷、表現及勝任能力掛鈎的報酬。其他提供予僱員的福利包括強制性公積金供款、醫療及旅遊保險以及培訓補貼。

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。於 2019 年及 2018 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。

## 企業管治

年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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 2019 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2019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2019年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄發予本公司的股東。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2020年3月20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、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。