

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 2020 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2020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	2020 年 千港元	2019 年 千港元
收入			
利息收入	4	106,403	89,116
來自其他來源的收入	4	482,412	475,520
收入總額		588,815	564,636
提供服務成本		(3,431)	(9,341)
毛利		585,384	555,295
其他收入及收益，淨額	4	781,819	502,842
行政費用		(343,230)	(384,899)
金融資產的減值虧損撥回，淨額		957	13,978
其他開支		(116,175)	(110,643)
融資成本	5	(374,096)	(278,426)
應佔盈虧：			
合資企業		71,547	136,532
聯營公司		15,995	(32,913)
除稅前盈利	6	622,201	401,766
所得稅抵免/(開支)	7	(34,033)	12,257
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利		588,168	414,023
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		15.15 港仙	10.66 港仙

綜合全面收益表

	2020年 千港元	2019年 千港元
本年度盈利	<u>588,168</u>	<u>414,023</u>
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/(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	10,843	11,998
計入綜合損益表的收益/虧損重新分類調整		
-減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額	4,156	(59)
-贖回收益	<u>(3,875)</u>	<u>(1,163)</u>
	<u>11,124</u>	<u>10,776</u>
匯兌差額：		
換算境外業務	500,654	230,004
於境外業務之投資淨額對沖		
-年內對沖工具的公平值變動之有效部份	-	(45,205)
	<u>500,654</u>	<u>184,799</u>
應佔合資企業之其他全面收益	23,265	47,453
應佔聯營公司之其他全面虧損	<u>(13,163)</u>	<u>(1,604)</u>
於出售附屬公司時解除其聯營公司之其他全面收益	-	19,660
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>521,880</u>	<u>261,084</u>
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	<u>1,875,484</u>	<u>(214,562)</u>
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	<u>1,875,484</u>	<u>(214,562)</u>
本年度其他全面收益	<u>2,397,364</u>	<u>46,522</u>
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面收益總額	<u><u>2,985,532</u></u>	<u><u>460,545</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業及設備		249,204	301,405
投資物業		15,327,772	14,902,298
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		4,700,270	2,589,186
於聯營公司之投資		517,938	574,221
按公平值計入其他全面收益之金融資產		2,842,090	816,872
按公平值計入損益之金融資產		1,850,497	605,720
預付款項、按金及其他應收款項		5,567	8,052
衍生金融工具		-	3,247
遞延稅項資產		986	2,312
非流動資產總值		<u>25,504,864</u>	<u>19,813,853</u>
流動資產			
應收賬款	10	13,557	9,449
應收貸款及利息	11	309,169	899,140
預付款項、按金及其他應收款項		1,230,374	1,180,852
按公平值計入其他全面收益之金融資產		955,430	198,615
按公平值計入損益之金融資產		375,023	300,980
預付所得稅		2,558	4,107
經紀公司存款		10,267	10,394
已抵押存款		26,427	965,000
有限制銀行結餘		194,475	67,088
現金及等同現金		5,518,383	6,029,457
流動資產總值		<u>8,635,663</u>	<u>9,665,082</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		475,018	312,542
計息銀行借貸		535,668	1,053,549
應付稅項		761,246	768,185
流動負債總額		<u>1,771,932</u>	<u>2,134,276</u>
流動資產淨值		<u>6,863,731</u>	<u>7,530,806</u>
總資產減流動負債		<u>32,368,595</u>	<u>27,344,659</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		9,936,900	7,894,382
應付票據		1,928,892	1,922,845
其他應付款項		10,552	20,716
衍生金融工具		77,632	-
遞延稅項負債		346	328
非流動負債總額		<u>11,954,322</u>	<u>9,838,271</u>
資產淨值		<u>20,414,273</u>	<u>17,506,388</u>
權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		20,026,040	17,118,155
權益總額		<u>20,414,273</u>	<u>17,506,388</u>

附註：

1. 編制基準

本公司為一間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. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納*財務報告概念框架2018*及下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 3 號修訂	<i>對業務之定義</i>
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號修訂	<i>利率基準改革</i>
香港財務報告準則第 16 號修訂	<i>COVID-19 相關租金寬減（提早採納）</i>
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號修訂	<i>對重大之定義</i>

財務報告概念框架 2018 及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) *財務報告概念框架 2018*（「概念框架」）就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報表的編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產及負債終止確認的新指引，以及更新了資產及負債的定義及確認標準。該框架亦闡明了管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念均不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第 3 號修訂澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項實質過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入及實質過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否屬於實質的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準就於 2020 年 1 月 1 日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂旨在解決以替代無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在引入替代無風險利率前之不確定期間內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第 16 號修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就 COVID-19 疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為 2021 年 6 月 30 日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂於 2020 年 6 月 1 日或之後開始的年度期間有效，允許提前應用及應追溯應用。本集團已於 2020 年 1 月 1 日提前採納該修訂，及該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (e) 香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號的修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、誤述或隱瞞相關資料會影響通用財務報表的主要用戶根據該等財務報表作出的決策，則該等資料屬重要。該修訂澄清重要性將取決於資料的性質，或兩者兼而有之。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

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 2020 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 (附註 4)			
來自外界客戶之收入	480,990	107,825	588,815
分類業績	574,067	485,796	1,059,863
公司及未分配開支			(63,566)
融資成本			(374,096)
除稅前盈利			622,201
其他分類資料：			
應佔盈利：			
合資企業	71,547	-	71,547
聯營公司	15,995	-	15,995
物業及設備資本開支	1,147	-	1,147
折舊	57,744	-	57,744
衍生金融工具之公平值虧損			
- 不合資格作對沖的交易	76,738	-	76,738
投資物業公平值虧損，淨額	39,437	-	39,437
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值收益，淨額	-	445,697	445,697
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	(503)	1,460	957
於合資企業之投資	4,700,270	-	4,700,270
於聯營公司之投資	517,938	-	517,938

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 (附註 4)			
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			
- 不合資格作對沖的交易	68,306	-	68,306
於境外業務之投資淨額無效對沖			
之公平值虧損	18,311	-	18,311
投資物業公平值收益，淨額	165,297	-	165,297
按公平值計入損益之金融資產			
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

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
英國	480,990	477,140
中國內地	1,290	132
香港	106,535	87,364
	588,815	564,636

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
英國	19,705,504	17,206,199
中國內地	70,815	205,134
香港	699,845	727,320
澳洲	329,560	241,871
	<u>20,805,724</u>	<u>18,380,524</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

94,938,000 港元、79,778,000 港元及 62,744,000 港元（2019 年：95,003,000 港元、72,515,000 港元及 57,290,000 港元）之收入是源自三位（2019 年：三位）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：

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
<u>收入</u>		
<u>利息收入</u>		
債務投資利息收入	74,239	47,107
應收貸款利息收入	32,164	42,009
	<u>106,403</u>	<u>89,116</u>
<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	539	5,565
其他租賃付款，包括固定付款	480,451	471,575
	<u>480,990</u>	<u>477,140</u>
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	-	(6,039)
上市股本投資所得股息收入	1,422	4,419
	<u>482,412</u>	<u>475,520</u>
	<u>588,815</u>	<u>564,636</u>

	2020年 千港元	2019年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	47,574	89,895
應收聯營公司款項之利息收入	97,350	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	445,697	-
匯兌收益，淨額	187,229	-
投資物業之公平值收益，淨額	-	165,297
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	-	105,565
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	3,875	1,163
出售物業及設備之收益	48	-
其他	46	632
	781,819	502,842

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行貸款之利息	243,643	202,826
應付票據之利息	129,126	73,708
租賃負債之利息	1,327	1,892
	374,096	278,426

6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除 / (計入)：

	2020年 千港元	2019年 千港元
自有資產折舊	36,437	29,424
使用權資產折舊	21,307	21,731
	57,744	51,155
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,391	1,743
核數師酬金	5,500	5,320
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資及薪金	202,773	201,479
退休福利計劃供款	6,443	5,344
	209,216	206,823
匯兌差額，淨額	(187,229)	18,328

金融資產之減值虧損撥回，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)，淨額	4,156	(59)
應收貸款及利息之減值虧損撥回，淨額	(5,911)	(15,654)
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，淨額	798	1,735
	<u>(957)</u>	<u>(13,978)</u>
租金收入總額	(480,990)	(477,140)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支（包括維修及保養）	3,431	9,341
淨租金收入	<u>(477,559)</u>	<u>(467,799)</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%（2019 年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合於課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首 2,000,000 港元（2019 年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（2019 年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按 16.5%（2019 年：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。

英國政府於 2020 年 3 月 12 日財政預算中宣佈，自 2020 年 4 月 1 日起出售物業所產生的任何收益，公司稅率將按 19% 而非 17% 繳納。稅率變化於 2020 年 3 月 17 日頒佈，並自 2020 年 4 月 1 日起生效。

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
本年度稅項支出		
香港	7,013	8,065
中國內地	6,906	39,529
英國	18,876	11,644
過往年度超額撥備	(106)	(55,125)
遞延稅項	1,344	(16,370)
	<u>34,033</u>	<u>(12,257)</u>
本年度總稅項支出/(抵免)		

8. 股息

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
擬派末期股息：		
每股普通股 0.02 港元（2019 年：0.02 港元）	77,647	77,647

截至 2020 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 2020 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 2020 年及 2019 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：

	2020 年 千港元	2019 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>588,168</u>	<u>414,023</u>
	股份數目	
	2020 年	2019 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

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
應收賬款	<u>13,557</u>	<u>9,449</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。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。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：

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
1 個月內	5,092	3,022
1 – 3 個月	1,084	6,427
3 – 6 個月	3,561	-
6 – 12 個月	3,820	-
	<u>13,557</u>	<u>9,449</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 12 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

	附註	2020 年 千港元	2019 年 千港元
應收貸款			
有抵押	(i)	-	40,000
無抵押	(ii)	310,815	862,860
		310,815	902,860
應收利息		6,455	10,292
		317,270	913,152
減：減值撥備	(iii)	(8,101)	(14,012)
		309,169	899,140

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。

附註：

- (i) 應收貸款以實際利率12%的攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期為1年。
- (ii) 該等應收貸款以實際利率介乎10%至15% (2019年：7%至20%)的攤銷成本呈列。該等應收貸款的信貸期介乎3個月至1年 (2019年：1個月至1年)。
- (iii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2020 年 千港元	2019 年 千港元
於 1 月 1 日	14,012	29,666
減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額		
償還貸款/終止確認	(14,012)	(29,666)
新批出貸款	8,101	14,012
	(5,911)	(15,654)
於 12 月 31 日	8,101	14,012

於 2020 年 12 月 31 日，減值撥備前為 317,270,000 港元 (2019 年：876,997,000 港元) 的應收貸款及利息於其信貸期內，所有該等結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。

於 2019 年 12 月 31 日，其中一筆於減值撥備賬前為 36,155,000 港元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 港元已於 2020 年 12 月 31 日止年度內悉數償還。

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 2020 年 12 月 31 日應用之違約概率介乎 1.98%至 5.29% (2019 年：1.95%至 8.45%)以及默認損失預計約為 62% (2019 年：62%)。

12. 股本

	2020年 千港元	2019年 千港元
法定：		
20,000,000,000 股（2019年：20,000,000,000 股） 每股 0.10 港元（2019年：0.10 港元）之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
3,882,334,668 股（2019年：3,882,334,668 股） 每股 0.10 港元（2019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 588.8 百萬港元，較 2019 年的 564.6 百萬港元增加約 4.3%。本集團本年度的淨盈利為 588.2 百萬港元（2019 年：414.0 百萬港元）。本年度股東應佔盈利為 588.2 百萬港元（2019 年：414.0 百萬港元）。本年度每股基本盈利為 15.15 港仙（2019 年：10.66 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（2019 年：0.02 港元）予於 2021 年 5 月 27 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 2021 年 6 月 4 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 2021 年 5 月 18 日（星期二）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 2021 年 5 月 13 日（星期四）起至 2021 年 5 月 18 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 2021 年 5 月 12 日（星期三）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 2021 年 5 月 25 日（星期二）起至 2021 年 5 月 27 日（星期四）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 2021 年 5 月 24 日（星期一）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

本集團於 2020 年錄得收入 588.8 百萬港元，較 2019 年的 564.6 百萬港元增加 4.3%。收入包括租金收入 481.0 百萬港元（2019 年：477.1 百萬港元），佔收入總額 81.7%（2019 年：84.5%）。利德賀大樓及 One Kingdom Street 兩處物業（可出租總面積為 875,000 平方呎（「平方呎」））於年內大致全部租出。

受惠於物業的頂級租戶及本集團的優質資產管理，年內的租金回收處於滿意水平。本集團於年內已收回 97% 租金，未收回部分主要由於少數租戶仍在磋商租金延期支持計劃所致。儘管受疫情影響，租賃活動依然強勁。自年初以來，總計超過 530,000 平方呎的租賃進行租金檢討，其中總計 163,000 平方呎續租租金按加權平均計算上升 5.9%，利德賀大樓及 One Kingdom Street 增幅分別為 6.2% 及 4.4%。剩餘租賃尚處於磋商過程中。

財務投資分部錄得已變現盈利 3.9 百萬港元（2019 年：100.7 百萬港元）及年內涵蓋股本證券及基金投資的投資組合的公平值收益 445.7 百萬港元（2019 年：公平值虧損 5.7 百萬港元）。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，其他收入及收益較 2019 年增加 279.0 百萬港元至 781.8 百萬港元，乃由於以下原因：

1. 按公平值計入損益的金融資產的淨公平值收益 445.7 百萬港元（2019 年：淨公平值虧損 5.7 百萬港元）。
2. 淨匯兌收益 187.2 百萬港元（2019 年：淨匯兌虧損 18.3 百萬港元），主要受惠於 2020 年 3 月時的減息造成英鎊對港元貶值後，管理層英明決策把握機會以有利匯率購入英鎊，以實現本集團對英國兩個發展項目的承諾。

其他收入及收益的增加部分由未有相應於 2019 年錄得的以下項目所抵銷：

1. 投資物業公平值收益 165.3 百萬港元。
2. 來自兩個物業發展項目的一次性出售收益 140.3 百萬港元。
3. 出售按公平值計入損益的金融資產的淨收益 105.6 百萬港元。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度的融資成本增加 95.7 百萬港元至 374.1 百萬港元，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所致。

本集團應佔合資企業淨盈利為 71.5 百萬港元（2019 年：136.5 百萬港元）。減少乃由於去年出售一間合資企業業務所致，該合資企業應佔盈利為 176.9 百萬港元，為本集團 2019 年最大貢獻者，由 2020 年來自 Whiteleys 項目的應佔盈利 81.3 百萬港元所抵銷。其餘應佔虧損為本集團分擔合資企業項目的行政成本、營銷開支及融資成本。

本集團錄得全年淨盈利 588.2 百萬港元（2019 年：414.0 百萬港元），增加 42.1%。

投資物業

於 2020 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 1,182,000 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 74%，而投資組合的 26% 為本集團透過一間合資企業持有位於墨爾本的項目。

於 2020 年，本集團來自其位於倫敦的投資物業租金收入為 481.0 百萬港元（2019 年：477.1 百萬港元）。疫情為金融市場帶來不確定性並增加了波動性。本集團錄得其投資物業公平值減少並於本年度損益中確認虧損 39.4 百萬港元。公平值減少是由 One Kingdom Street 投資物業產生。利德賀大樓的租值及收益保持穩定，足證其價值堅韌不變。儘管 One Kingdom Street 的公平值小幅下跌，但大樓仍全部租出，這反映其深受租戶喜愛。

英國

利德賀大樓

利德賀大樓（「利德賀大樓」）為英國的標誌性建築大樓，高 225 米（738 呎），由靈活的辦公空間與位於大樓底部結合零售及餐飲設施組成。大樓與眾不同的外形在倫敦金融城新興的高層建築群中建立其獨特的形象。大樓坐落於倫敦的主要金融及保險業區域。大樓於 2014 年落成，為本集團的核心貴重資產，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。大樓已大致全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 10 年，其中 8 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。利德賀大樓目前的年租金收入約為 39.7 百萬英鎊（2019 年：40.5 百萬英鎊）。於年底，98% 的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年 3.5%。

利德賀大樓流動應用程式於 2020 年第一季度推出，適逢英國為應對冠狀病毒危機而實施第一輪全國性封鎖。由於 2020 年上半年封鎖時間延長，及在政府實行限制措施的情況下返回大樓的租戶人數較少，難以於社區引起關注。原計劃鼓勵大樓租戶下載該流動應用程式的推廣活動已決定暫停並暫定於 2021 年再開展。

自推出以來，該流動應用程式主要用於向租戶提供有關 2019 冠狀病毒病（COVID-19）程序及政策的最新資訊。自 2020 年 10 月以來，該流動應用程式發佈了最新內容，例如主題為「the best things to do in London during Autumn」（「秋天最適合在倫敦做的事情」）的文章、有關「2020 Poppy Appeal」活動變動及兩場虛擬 LED-Talks 的推廣活動資訊。

大樓物業管理團隊通過訂製的利德賀大樓流動應用程式按照政府建議持續為返回辦公室工作的租戶修訂復工指引，以在任何時候均確保租戶的安全。

為提升及維持大樓作為標誌性國際建築的地位，本集團在員工返回後於大樓內舉行作為「London Mural Festival」（倫敦壁畫節）一部分的市場推廣活動，幫助扶持在 2019 冠狀病毒病危機中受嚴重打擊的藝術行業。

One Kingdom Street

大樓是一座現代甲級寫字樓，座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。大樓由屢獲殊榮的英國建築師設計，以寬敞的接待大廳及中庭為特色，在此之上，265,000 平方呎的優質辦公空間分佈於九層裝修精美的樓層，並於地庫設有若干停車位。大樓年租金收入約為 15.0 百萬英鎊（2019 年：15.0 百萬英鎊），相當於年租金收益率為 5.1%。年內已全部由信譽良好的租客承租。

租戶組合改善措施已經實施，以滿足不同客戶需要。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活動，以維持大樓的社區歸屬感。

澳洲

墨爾本 85 Spring Street

該地盤位於墨爾本高檔社區 Spring Street 中心的完美地段。該地盤計劃重新發展為一座擁有實際可出租 307,000 平方呎（增加 197,000 平方呎）的商業辦公大樓已獲批准。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達鐵路 Parliament 站。該項目收購成本為 112 百萬澳元，而本集團佔該開發項目 41.9% 實際權益。

合資企業

於 2020 年 12 月 31 日，本集團於倫敦擁有逾 1.1 百萬平方呎及於中國擁有約 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。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團於合資企業項目的投資淨額由去年的 3,163 百萬港元增至 5,218 百萬港元。該增長主要用於為持續開發支出提供資金，尤其是開發 Nine Elms Square 及 Whiteleys 購物中心。這兩個位於英國的開發項目經已取得顯著進展。

於 2019 年疫情造成影響前，Nine Elms Square 第一期 3 幢住宅樓，合共約 680,000 平方呎的建設按照計劃按時施工。隨著政府實施封鎖及其他措施，進度有所延誤，但情況正在改善。根據目前進度，本集團預期第一期將於 2023 年前竣工並交付買家。

Whiteleys 住宅開發項目的規劃經已提交，同時設計工作持續進行。目前正在進行打樁及挖掘工程，並已為項目組合中約 580,000 平方呎的開發選定承包商。於封鎖的最初數周短暫停工前施工進展順利，隨後活動恢復但進度有所放緩，部分由於保持社交距離的要求所致。下半年經與代理商就住宅部分的銷售及市場推廣進行討論後達成協議，預計將於本年度推出銷售。

Nine Elms Square - 倫敦

本集團擁有 Nine Elms Square 項目的 50%權益。

該項目於 2017 年開始於佔地 10.3 畝（4.2 公頃）的地塊上進行初步建設。整體建設由 12 幢（綜合）大樓組成，包括三幢向上延伸超過 54 層的主樓。

Nine Elms Square 坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔。建成後大樓將提供飽覽倫敦的壯闊景觀，從泰晤士河及 London Eye（倫敦眼）一直延伸至新美國大使館，可飽覽獨特的倫敦市中心景觀。該項目毗鄰 Linear Park，居民可盡享市區中心的種種便利，以及康樂公園帶來的益處及生活方式。

該項目將分兩期發展。大多數單位可一覽泰晤士河全景。第一期興建進度理想，但開發活動受 2019 冠狀病毒病疫情影響而放緩。項目的第一期將進行開發至 2023 年。自 2020 年初推出預售起，截至 2020 年底，超過 80 個單位已獲承購。疫情對買家認購造成負面影響，買家通常會等待經濟影響明朗化才確定意向，與此同時，持續封鎖造成出行限制，因而影響潛在買家更好地了解項目的發展。本集團預期銷情將持續偏軟，直至疫情獲得控制，經濟及社會狀況恢復至更正常狀態。

於完全開發後，整個項目將提供約 1,500 個住宅單位，可銷售總面積約為 1.7 百萬平方呎。

Nine Elms Square 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加便利。

Whiteleys 購物中心 - 倫敦

本集團已承諾投資 182 百萬英鎊於倫敦 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 平方呎的項目將在倫敦市中心黃金地段提供 153 間住宅公寓、一家五星級酒店、零售及餐廳空間。拆卸工作已經完成。打樁及挖掘工程正在進行中。住宅開發佔整個 Whiteleys 組合的 56%，為該合資企業項目提供進一步增值機會，並將交付約 316,000 平方呎的優質住宅公寓。本集團預計住宅單位的銷售受疫情影響將放緩而不太可能於 2021 年第一季度開始預售。預計開發將於 2023 年完成。本集團於該項目擁有 50% 投票權。於 2020 年底，本集團已注入的資本投資為 112.4 百萬英鎊。

啟匯 - 香港

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。其位置臨近啟德發展區，緊鄰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。

鑑於其獨特的位置，啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。該項目收購成本為 75 億港元，而本集團擁有 25% 所有權權益。年租金收益率約為 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已大致完成，以吸引優質的租戶。

開發項目 - 中國

該項目位於重慶璧山高新區，緊鄰黛山大道，亦連接至城北地鐵 1 號線及城南高鐵站。臨近地區將開設幼兒園、學校及公園設施。該開發項目將包含 7.0 百萬平方呎的商業、零售及住宅空間，本集團計劃投資約人民幣 800 百萬元，於合資企業擁有 33.3% 權益。該項目將分兩期發展。第一期正在興建中。第一期 3.7 百萬平方呎可銷售面積的預售已於 2020 年 6 月推出，第二期的建設工程於 2020 年 10 月開始施工。整體項目預計將於 2022 年下半年竣工。

財務投資業務

財務投資分部錄得收益 477.6 百萬港元（2019 年：126.2 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 107.8 百萬港元（2019 年：93.5 百萬港元）。其投資組合的已變現收益及公平值收益分別為 3.9 百萬港元及 445.7 百萬港元（2019 年：分別為已變現收益 100.7 百萬港元及公平值虧損 5.7 百萬港元）。

展望

儘管當前面臨疫情危機，本集團的狀況仍得到良好的保障。本集團的租賃活動維持穩健，其開發項目集中於需求旺盛的優質及黃金地段。良好的財務狀況將使本集團能抵禦波動並保持增長能力。

英國脫歐後，倫敦仍為全球主要金融中心。本集團對倫敦保持該地位充滿信心。

於澳洲，由於人口增長及對優質寫字樓的強勁商業需求，本集團相信墨爾本 Spring Street 項目將為租金的增長提供重大機遇。

本集團的戰略目標為股東價值可長期持續增長。為達致該目標，本集團已建立全球多元化優質資產組合，產生長期可持續及不斷增長的貢獻。本集團將不停探索可多元化其資產基礎的機會，並將繼續維持審慎的營運策略，同時實現擴大其投資組合的目標。

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 2020 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 6,023.0 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：1,922.2 百萬港元），其分析載於下表：

	2020 年 12 月 31 日 百萬港元	2019 年 12 月 31 日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	284.4	223.6
非上市投資基金	1,850.5	605.7
債務工具	90.6	77.4
	2,225.5	906.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	2,525.2	649.7
債務工具	1,272.3	365.8
	3,797.5	1,015.5
總計	6,023.0	1,922.2

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的投資組合增加主要由於源自按公平值計入損益及其他全面收益的金融資產組合的公平值收益總額 24 億港元，以及於 2020 年 11 月以 9 億港元金額購入由中國一間主要房地產開發商發行的優先票據所致。

於 2020 年，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益 445.7 百萬港元（2019 年：公平值虧損 5.7 百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值收益 19 億港元（2019 年：公平值虧損 202.6 百萬港元）。年內投資組合已變現收益為 3.9 百萬港元（2019 年：100.7 百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為 75.7 百萬港元（2019 年：51.5 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。

單一公平值佔本集團總資產 5%或以上的重大投資
- 中國恒大新能源汽車集團有限公司 (股份代號：708) (「恒大汽車」)

恒大汽車主營新能源汽車科技研發、生產及銷售服務，亦從事互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等健康管理業務。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團持有恒大汽車 83,615,000 股股份，投資成本為 181.2 百萬港元，佔其已發行股份的 0.95%。本集團於恒大汽車投資的公平值為 25 億港元，佔本集團總資產的 7.4%。就表現而言，恒大汽車的股價於年內上升 289%，故本集團在綜合其他全面收益表確認未變現公平值收益 19 億港元，而去年則錄得未變現公平值虧損 2 億港元。年內並沒有已收源自本集團投資於恒大汽車的任何股息。就本集團於恒大汽車投資的未來前景而言，其表現在很大程度上受新能源汽車產業發展以及其於 2020 年 8 月發佈「恒馳」首期六款車型的發展步伐所規限。本集團將繼續評估其於恒大汽車投資的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來最大回報。

除於恒大汽車的投資外，本集團投資組合中並無其他單一投資佔其總資產的 5%或以上。

流動資金及財務資源

本集團於 2020 年 12 月 31 日的淨借貸增加至 67 億港元，而於 2019 年 12 月 31 日為 38 億港元。該增加主要是由於為本集團於英國的物業項目發展提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率由 2019 年 12 月 31 日的 21.8%增加至 2020 年 12 月 31 日的 32.6%，本集團認為仍屬穩健水平。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團銀行借貸及應付票據總額為 124 億港元，到期期限分佈於 2 年期間，其中 5 億港元於一年內償還，而餘下 119 億港元則於一年後償還。

總借貸淨額佔貸款與物業價值的 43.5% (2019 年：25.6%)。於 2020 年 12 月 31 日，本集團現金及等同現金為 57 億港元以及未提取信貸融資為 10 億港元，合共達 67 億港元。

本集團年內的加權平均債務成本為 3.2% (2019 年：3.0%)，略高於去年。

於 2020 年 12 月 31 日，現金及等同現金結餘合共達 57 億港元，而於 2019 年 12 月 31 日為 71 億港元。本集團約 60%的銀行存款及現金以港元計值、19%以美元計值、19%以英鎊計值及 2%以人民幣計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至 2020 年 12 月底，總資產為 341 億港元，其中約 25.3%為流動性質。淨流動資產為 69 億港元，佔本集團淨資產約 33.6%。

於 2020 年 12 月 31 日，股東權益為 204 億港元 (2019 年：175 億港元) 及每股淨資產值為 5.26 港元 (2019 年：4.51 港元)。

或然負債／財務擔保

於 2020 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方作出 211 百萬港元 (2019 年：204 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1,042百萬港元的擔保，該額度已悉數使用（2019年：1,119百萬港元）。
3. 就授予聯營公司的貸款及相關利率對沖工具融資向銀行及一名獨立第三方作出最高1,503百萬港元的擔保，該額度已悉數使用（2019年：1,479百萬港元）。
4. 就本集團向若干金融機構對合資企業的股權出資承諾作出的擔保，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735百萬港元及871百萬港元（2019年：分別為17億港元及8億港元）。

資產抵押

於2020年12月31日，分別以153億港元及75百萬港元的投資物業以及物業及設備作為授予本集團的銀行融資的抵押，及以26百萬港元銀行存款作為授予一間合資企業的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理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2020年底，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有121名僱員。本年度的薪酬成本（董事薪酬除外）為約127百萬港元。

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。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。於2019年及2020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 2020 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 2020 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 及「披露易」網站 www.hkexnews.hk。本公司 2020 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，2021 年 3 月 22 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。