

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 2023 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2023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	2023 年 千港元	2022 年 千港元
收入			
利息收入	4	-	2,060
來自其他來源的收入	4	472,980	496,308
收入總額		472,980	498,368
提供服務成本		(32,814)	(24,044)
毛利		440,166	474,324
其他收入及收益，淨額	4	75,108	99,683
行政費用		(345,348)	(342,996)
金融資產的減值虧損，淨額		(66,205)	(979,775)
其他開支		(2,138,999)	(1,636,027)
融資成本	5	(640,772)	(429,663)
應佔盈虧：			
合資企業		813,335	949,813
聯營公司		(53,452)	(41,088)
除稅前虧損	6	(1,916,167)	(1,905,729)
所得稅開支	7	(21,073)	(34,612)
母公司普通權益擁有人應佔本年度虧損		(1,937,240)	(1,940,341)
母公司普通權益擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		(49.90) 港仙	(49.98) 港仙

綜合全面收益表

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
本年度虧損	<u>(1,937,240)</u>	<u>(1,940,341)</u>
其他全面收益/(虧損)		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：		
現金流量對沖：		
年內對沖工具產生之公平值變動之有效部分	(74,308)	113,387
換算境外業務之匯兌差額	725,072	(1,641,787)
應佔合資企業之其他全面收益/(虧損)	13,458	(16,651)
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	<u>(8,937)</u>	<u>14,140</u>
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	<u>655,285</u>	<u>(1,530,911)</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>655,285</u>	<u>(1,530,911)</u>
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面虧損總額	<u><u>(1,281,955)</u></u>	<u><u>(3,471,252)</u></u>

綜合財務狀況表

		2023 年 千港元	2022 年 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備		121,075	170,521
投資物業		10,963,627	12,149,321
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		8,166,713	8,601,789
於聯營公司之投資		2,037,138	1,746,271
預付款項、按金及其他應收款項		4,625	4,559
衍生金融工具		64,274	131,452
非流動資產總值		<u>21,367,992</u>	<u>22,814,453</u>
流動資產			
應收賬款	10	10,735	9,120
預付款項、按金及其他應收款項		184,336	260,852
按公平值計入損益之金融資產		1,063,367	1,199,420
預付所得稅		2,285	3,417
已抵押存款		75,737	23,507
有限制銀行結餘		70,748	140,857
現金及等同現金		2,586,638	1,745,403
流動資產總值		<u>3,993,846</u>	<u>3,382,576</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		418,257	466,694
計息銀行及其他借貸		2,128,428	188,017
應付稅項		29,210	90,497
流動負債總額		<u>2,575,895</u>	<u>745,208</u>
流動資產淨值		<u>1,417,951</u>	<u>2,637,368</u>
總資產減流動負債		<u>22,785,943</u>	<u>25,451,821</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		6,907,288	8,218,875
應付票據		2,317,415	2,313,014
其他應付款項		16,171	28,408
衍生金融工具		13,147	-
非流動負債總額		<u>9,254,021</u>	<u>10,560,297</u>
資產淨值		<u>13,531,922</u>	<u>14,891,524</u>
權益			
已發行股本	11	388,233	388,233
儲備		13,143,689	14,503,291
權益總額		<u>13,531,922</u>	<u>14,891,524</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）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、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下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務報告第 2 號修訂	會計政策披露
香港會計準則第 8 號修訂	會計估計定義
香港會計準則第 12 號修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延所得稅
香港會計準則第 12 號修訂	國際稅收改革－支柱二立法模板

適用於本集團新訂及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂要求實體披露其重要會計政策資訊，而非其重大會計政策。如果可以合理預期到，當會計政策資訊和實體之財務報表內的其他資訊一起考慮時，會給通用目的財務報表主要使用者基於實體之財務報表所做的決定造成影響，則該會計政策資訊為重要會計政策資訊。香港財務報告準則實務報告第2號修訂就重要性作出判斷為重要性概念在會計政策披露上的應用提供了非強制性指南。該等修訂不會對本集團的財務報表中之項目的計量、確認或呈列造成任何影響。

- (b) 香港會計準則第 8 號修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體應如何利用估值技術及輸入值來製訂會計估計。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第 12 號修訂與單一交易產生之資產及負債相關的遞延所得稅縮窄香港會計準則第 12 號中初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異的交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認一項遞延所得稅資產（在有足夠的應課稅盈利的情況下）及遞延所得稅負債。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重要影響。
- (d) 香港會計準則第 12 號修訂國際稅收改革－支柱二立法模板引入一項強制性暫時例外規定，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地瞭解實體因支柱二所得稅而面臨的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨與支柱二所得稅相關的已知或能夠合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板適用範圍，因此該等修訂對本集團並無造成任何影響。

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 2023 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	471,138	1,842	472,980
分類業績	(1,014,580)	(182,642)	(1,197,222)
公司及未分配開支			(78,173)
融資成本			(640,772)
除稅前虧損			(1,916,167)
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	813,335	-	813,335
聯營公司	(53,452)	-	(53,452)
物業及設備資本開支	(265)	-	(265)
折舊	(49,836)	-	(49,836)
衍生金融工具之公平值虧損，淨額			
– 不合資格作對沖的交易	(4,778)	-	(4,778)
投資物業公平值虧損	(1,998,151)	-	(1,998,151)
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	(136,053)	(136,053)
金融資產之減值虧損，淨額	(66,205)	-	(66,205)
於合資企業之投資	8,166,713	-	8,166,713
於聯營公司之投資	2,037,138	-	2,037,138

截至 2022 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	494,601	3,767	498,368
分類業績	(1,194,935)	(205,924)	(1,400,859)
公司及未分配開支			(75,207)
融資成本			(429,663)
除稅前虧損			(1,905,729)
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	949,813	-	949,813
聯營公司	(41,088)	-	(41,088)
物業及設備資本開支	(4,396)	-	(4,396)
折舊	(54,480)	-	(54,480)
衍生金融工具之公平值收益，淨額			
- 不合資格作對沖的交易	34,666	-	34,666
投資物業公平值虧損	(1,443,335)	-	(1,443,335)
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	(140,486)	(140,486)
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	(980,827)	1,052	(979,775)
於合資企業之投資	8,601,789	-	8,601,789
於聯營公司之投資	1,746,271	-	1,746,271

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
英國	471,138	494,601
香港	1,842	3,767
	472,980	498,368

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
英國	17,466,284	18,923,937
中國內地	339	622
香港	3,832,470	3,524,717
澳洲	-	229,166
	<u>21,299,093</u>	<u>22,678,442</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

93,927,000 港元, 72,776,000 港元, 49,458,000 港元及 48,221,000 港元 (2022 年: 95,367,000 港元及 76,885,000 港元) 之收入是源自四位 (2022 年: 兩位) 物業開發及投資分類之租客, 其收入佔本集團收入 10%或以上。

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：

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
<u>收入</u>		
<u>利息收入</u>		
應收貸款利息收入	-	2,060
<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	6,698	7,919
其他租賃付款，包括固定付款	464,440	486,682
	<u>471,138</u>	<u>494,601</u>
上市股本投資所得股息收入	1,842	1,707
	<u>472,980</u>	<u>496,308</u>
	<u>472,980</u>	<u>498,368</u>

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	59,538	12,113
應收聯營公司款項之利息收入	-	27,805
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
– 不合資格作對沖的交易	-	34,666
匯兌收益，淨額	15,501	-
出售一間聯營公司之收益	-	23,549
出售一間合資企業之收益	-	16
出售物業及設備之收益	-	178
其他	69	1,356
	<u>75,108</u>	<u>99,683</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
銀行及其他貸款之利息	514,642	303,536
應付票據之利息	125,114	125,156
租賃負債之利息	1,016	971
	<u>640,772</u>	<u>429,663</u>

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
自有資產折舊	35,783	39,433
使用權資產折舊	14,053	15,047
	<u>49,836</u>	<u>54,480</u>
未計入租賃負債計量的租賃付款	4,169	3,379
核數師酬金	6,100	6,100
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
– 工資及薪金	194,304	200,350
– 退休福利計劃供款	6,979	6,995
	<u>201,283</u>	<u>207,345</u>
投資物業公平值虧損	1,998,151*	1,443,335*
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	136,053*	140,486*
按公平值計入損益之金融資產之出售虧損，淨額	-	3,592*
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)，淨額		
– 不合資格作對沖的交易	4,778*	(34,666)

	2023年 千港元	2022年 千港元
出售物業及設備之虧損	17*	-
匯兌差額，淨額	(15,501)	48,614*
金融資產之減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額：		
應收貸款及利息	-	(1,052)
預付款項、按金及其他應收款項	66,205	980,827
	<u>66,205</u>	<u>979,775</u>
租金收入總額	(471,138)	(494,601)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支	32,814	24,044
淨租金收入	<u>(438,324)</u>	<u>(470,557)</u>

*該等開支計入綜合損益表的「其他開支」。

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% (2022 年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首 2,000,000 港元 (2022 年：2,000,000 港元) 應課稅盈利的稅率為 8.25% (2022 年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按 16.5% (2022 年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅按 23.5% (2022 年：19%) 的實際稅率計算。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率 15% (2022 年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按期內適用的中國企業所得稅稅率 25% (2022 年：25%) 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。

	2023年 千港元	2022年 千港元
本年度稅項支出		
英國	51,206	41,509
中國內地	-	9,991
過往年度超額撥備	(30,133)	(24,702)
遞延稅項	-	7,814
	<u>21,073</u>	<u>34,612</u>

8. 股息

	2023年 千港元	2022年 千港元
擬派末期股息：		
- 零 (2022 年：每股普通股 0.02 港元)	-	77,647
	<u>-</u>	<u>77,647</u>

董事會不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息。

本公司並無就截至2023年及2022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虧損

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

由於本集團於年內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2023年及2022年12月31日已呈列每股基本虧損作出調整。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	2023年 千港元	2022年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司普通權益 擁有人應佔虧損	<u>(1,937,240)</u>	<u>(1,940,341)</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
用於計算每股基本及攤薄虧損之本年度已發行 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

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收賬款	<u>10,735</u>	<u>9,120</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
1 – 3 個月	8,040	8,462
3 – 6 個月	<u>2,695</u>	<u>658</u>
	<u>10,735</u>	<u>9,120</u>

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之所有應收賬款於報告期末之賬齡均少於6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. 股本

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
法定：		
20,000,000,000 股每股 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 股每股 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 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）。

末期股息

董事會不建議派付截至 2023 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2022 年：每股普通股 0.02 港元）。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會將於 2024 年 5 月 20 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 2024 年 5 月 14 日（星期二）起至 2024 年 5 月 20 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 2024 年 5 月 13 日（星期一）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓），以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團持續在全球主要國際大都市開展其物業投資及發展業務，包括英國倫敦、香港及中國內地若干主要城市。本集團相信，完善的基礎設施可促使上述城市的經濟持續增長，將為投資帶來長期的良好回報。

收入及經營利潤

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。

總收入為 473.0 百萬港元（2022 年：498.4 百萬港元），較去年減少 5.1%。

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。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團位於英國的投資物業由萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行評估，估值為 11 億英鎊，較去年末減少 14.9%。與 2022 年相同，萊坊已採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	與公平值的關係
估計租賃價值 （每年每平方呎）	60 英鎊至 112.5 英鎊	60 英鎊至 110 英鎊	租賃價值越高， 公平值越高
等價收益率	5.03%至 5.89%	3.99%至 4.91%	收益率越高， 公平值越低

收入資本化法已考慮租賃的租賃價值以及投資收益率，兩者為釐定投資物業價值的關鍵因素，而收入資本化法被普遍認為是釐定持作長期租賃用途物業估值最常用及最適當的方法。於 2023 年 12 月 31 日的公平值減少主要是受收益率上調至 5.03%至 5.89%推動，鑒於本年度加息，收益率上調屬合理且符合本集團預期。

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）。

投資物業

於 2023 年 12 月 31 日，本集團擁有兩幢位於英國倫敦市中心的甲級商業物業。

倫敦

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及 One Kingdom Street，可租賃總面積約 875,000 平方呎）均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來穩定及可靠的收入。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入 471.1 百萬港元（2022 年：494.6 百萬港元）。本集團的租金回收表現穩定，年內已收回 98% 的租金（2022 年：99%）。

本集團認為，鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對租戶及投資者均具有長久的吸引力，因此對倫敦的長遠前景抱持樂觀態度。

利德賀大樓

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

該物業附近設有地鐵站，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。於本公告日期，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。

本集團已與 One Kingdom Street 的一個主要租戶成功續租，總面積約為 93,100 平方呎，較過往租金上調約 26%。

本集團積極管理物業租賃，以維持可持續的出租率及高租戶保留率，同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶聯繫，以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室之一的地位。

合資企業

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。

倫敦

本集團透過 Thames City 及 The Whiteley 的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於 2023 年 12 月 31 日，本集團已預售 Thames City 一期累計合共 463 個住宅單位，價值為逾 853 百萬英鎊，及 The Whiteley 合共 89 個住宅物業，售價總共約為 557 百萬英鎊。

Thames City

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。

The Whiteley

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。

香港

啟匯

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

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。

九龍灣國際展貿中心

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。

中國內地

開發項目

江蘇鹽城項目

本集團擁有一間合資企業的 29.4%權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣 496 百萬元。該項目佔地面積約為 687,000 平方呎，待全面開發後，將包含 1.56 百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於 2021 年 6 月動工。

該項目將分兩期建設，包括 13 幢住宅及商業樓。第一期面積約為 712,000 平方呎，於本年度 12 月竣工，並於 2023 年 12 月開始向買家交付住宅單位。

廣東江門市項目

本集團擁有一間合資企業的 34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣 703 百萬元。該項目佔地面積約為 15.5 百萬平方呎，定位為商業及住宅開發項目，提供總建築面積約 19.2 百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。

該項目仍處於初始階段，已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損 182.6 百萬港元（2022 年：190.4 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 1.8 百萬港元（2022 年：3.8 百萬港元）。其投資組合的公平值虧損為 136.1 百萬港元（2022 年：140.5 百萬港元）。

公司策略與展望

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。

在逐步完成倫敦的兩個合資開發項目後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並為本集團帶來具吸引力的回報。同時，位於倫敦市中心的兩項投資物業將繼續為本集團提供穩定及經常性的租金收入。

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。

財務回顧

財務投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，從而能繼續向股東提供回報並同時維持穩健的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在保持流動資金、維持穩健的資產負債表，同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團把盈餘資金投資於一個由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。於 2023 年 12 月 31 日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，賬面總值為 1,063.4 百萬港元（2022 年：1,199.4 百萬港元），其分析載於下表：

	2023 年 12 月 31 日 百萬港元	2022 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	71.2	214.8
非上市投資基金	992.2	984.6
總計	1,063.4	1,199.4

就表現而言，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虧損 136.1 百萬港元（2022 年：140.5 百萬港元）。年內並無錄得投資組合已變現收益／虧損（2022 年：已變現虧損 3.6 百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為 1.8 百萬港元（2022 年：1.7 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

於 2023 年 12 月 31 日，本集團手頭現金為 27 億港元。本集團約 11% 的銀行存款及現金以港元計值、30% 以美元計值、58% 以英鎊計值及 1% 以其他貨幣計值。

本集團策略保守，為個別物業取得長期融資。於 2023 年 12 月 31 日，本集團擁有兩項估值約 110 億港元的投資物業，以總計 67 億港元的按揭質押。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸提供穩定利率。

本集團於 2023 年 12 月 31 日的淨借貸小幅減少至 86 億港元，對比 2022 年 12 月 31 日為 88 億港元。本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔淨資產的百分比計算）由 2022 年 12 月 31 日的 59.2% 增加至 2023 年 12 月 31 日的 63.7%。倘加上投資組合，本集團調整後的淨資產負債率減少至 55.8%（2022 年：51.1%）。

於 2023 年 12 月 31 日，債務總額為 114 億港元（2022 年：107 億港元），到期期限分佈於五年期間，其中 21 億港元於一年內償還，而餘下 93 億港元則於一年後償還。10 億港元應於 2024 年償還的貸款再融資於本公告日期已完成。本集團約 64% 的債務總額以英鎊計值、20% 以美元計值、15% 以港元計值及 1% 以人民幣計值。債務與總資產比率為 45%（2022 年：41%），按債務佔總資產的百分比計算。於 2023 年 12 月 31 日，除了 23 億港元（2022 年：23 億港元）應付票據及 59.6 百萬港元（2022 年：1 億港元）其他借貸之利息按固定利率計算外，全部銀行借貸之利息均以浮動利率計算。年內加權平均債務成本為每年 5.8%（2022 年：3.7%）。

本集團繼續保持高水平的流動資金。於 2023 年 12 月 31 日，總資產為 254 億港元，其中約 16% 為流動資產。流動資產淨值為 14 億港元。

於 2023 年 12 月 31 日，股東權益為 135 億港元（2022 年：149 億港元）及每股淨資產值為 3.49 港元（2022 年：3.84 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2023 年 12 月 31 日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高 705 百萬港元（2022 年：2,525 百萬港元）的擔保。
2. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高 1,538 百萬港元（2022 年：1,787 百萬港元）的擔保。
3. 就合資企業的項目向若干金融機構作出 822 百萬港元的開發成本超支擔保（2022 年：782 百萬港元之成本超支擔保及銷售里程碑擔保）。

資產抵押

於 2023 年 12 月 31 日，分別為 110 億港元、75.7 百萬港元及 68.9 百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備已作為授予本集團及本集團之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、利率及流動資金風險及提供穩定成本。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

僱員

於 2023 年 12 月 31 日，本集團就其主要業務於香港、中國內地及英國合共僱有 112 名僱員。年內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約 130 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。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，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。

企業管治常規

年內，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄 C1《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中，並一直遵守其所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄 C3《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 2023 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核證聘用。因此，安永並無對本公告發出任何意見或核證結論。

審閱年度業績

審核委員會已與管理層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 2023 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2023年年報將於稍後登載在該兩個網站。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2024年3月25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、梁宇銘先生及陸宇經先生。