

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 2025 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2025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	2025 年 千港元	2024 年 千港元
收入	4	546,302	508,317
提供服務成本		<u>(30,826)</u>	<u>(37,255)</u>
毛利		515,476	471,062
其他收入及收益，淨額	4	421,073	383,103
行政費用		(323,478)	(345,073)
其他開支		(14,150)	(70,705)
融資成本	5	(524,612)	(620,343)
應佔盈虧：			
合資企業		(557,988)	(118,646)
聯營公司		<u>(13,391)</u>	<u>(294,978)</u>
除稅前虧損	6	(497,070)	(595,580)
所得稅抵免/(開支)	7	<u>52,659</u>	<u>(22,344)</u>
本年度虧損		<u>(444,411)</u>	<u>(617,924)</u>
應佔：			
母公司普通權益擁有人		(466,709)	(617,924)
永續資本證券持有人		<u>22,298</u>	<u>-</u>
		<u>(444,411)</u>	<u>(617,924)</u>
母公司普通權益擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄	9	<u>(12.02) 港仙</u>	<u>(15.92) 港仙</u>

綜合全面收益表

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
本年度虧損	<u>(444,411)</u>	<u>(617,924)</u>
其他全面收益/(虧損)		
<i>於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：</i>		
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	(71,001)	41,529
換算境外業務之匯兌差額	<u>771,502</u>	<u>(165,774)</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>700,501</u>	<u>(124,245)</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>700,501</u>	<u>(124,245)</u>
本年度全面收益/(虧損)總額	<u><u>256,090</u></u>	<u><u>(742,169)</u></u>
應佔：		
母公司普通權益擁有人	233,792	(742,169)
永續資本證券持有人	<u>22,298</u>	<u>-</u>
	<u><u>256,090</u></u>	<u><u>(742,169)</u></u>

綜合財務狀況表

		2025年 千港元	2024年 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備		68,939	82,080
投資物業		12,213,740	11,061,312
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		5,839,454	7,324,563
於聯營公司之投資		2,074,119	2,023,021
預付款項、按金及其他應收款項		1,224	3,461
衍生金融工具		9,607	80,608
非流動資產總值		<u>20,217,623</u>	<u>20,585,585</u>
流動資產			
應收賬款	10	11,504	8,744
預付款項、按金及其他應收款項		170,032	158,563
按公平值計入損益之金融資產		244,086	805,815
衍生金融工具		-	24,889
預付所得稅		104,519	9,813
已抵押存款		-	326,472
有限制銀行結餘		76,456	62,773
現金及等同現金		1,827,901	1,535,223
流動資產總值		<u>2,434,498</u>	<u>2,932,292</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		239,438	355,258
衍生金融工具		729	11,250
計息銀行及其他借貸		1,193,276	716,080
應付票據		-	2,321,829
應付稅項		10,537	10,185
流動負債總額		<u>1,443,980</u>	<u>3,414,602</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>990,518</u>	<u>(482,310)</u>
總資產減流動負債		<u>21,208,141</u>	<u>20,103,275</u>
非流動負債			
其他應付款項		27,071	4,296
計息銀行及其他借貸		6,635,227	7,309,226
非流動負債總額		<u>6,662,298</u>	<u>7,313,522</u>
資產淨值		<u>14,545,843</u>	<u>12,789,753</u>
權益			
已發行股本	11	388,233	388,233
儲備		12,635,312	12,401,520
歸屬於母公司普通股擁有人的權益		13,023,545	12,789,753
永續資本證券		1,522,298	-
權益總額		<u>14,545,843</u>	<u>12,789,753</u>

附註：

1. 編製基準

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會計準則（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製。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. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納香港會計準則第21號修訂*缺乏可兌換性*。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之其他準則或修訂。

香港會計準則第21號修訂訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂規定披露資料確保財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團用作交易的貨幣及境外附屬公司、合資企業及聯營公司用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何影響。

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 2025 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	<u>535,708</u>	<u>10,594</u>	<u>546,302</u>
分類業績	<u>134,305</u>	<u>(31,606)</u>	<u>102,699</u>
公司及未分配開支			(75,157)
融資成本			<u>(524,612)</u>
除稅前虧損			<u>(497,070)</u>
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	(557,988)	-	(557,988)
聯營公司	(13,391)	-	(13,391)
物業及設備資本開支	(153)	-	(153)
折舊	(19,479)	-	(19,479)
衍生金融工具之公平值虧損，淨額			
- 不合資格作對沖的交易	(14,125)	-	(14,125)
投資物業公平值收益	229,941	-	229,941
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值收益，淨額	-	17,381	17,381
於合資企業之投資	5,839,454	-	5,839,454
於聯營公司之投資	<u>2,074,119</u>	<u>-</u>	<u>2,074,119</u>

截至 2024 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	455,722	52,595	508,317
分類業績	104,901	1,352	106,253
公司及未分配開支			(81,490)
融資成本			(620,343)
除稅前虧損			(595,580)
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	(118,646)	-	(118,646)
聯營公司	(294,978)	-	(294,978)
物業及設備資本開支	(121)	-	(121)
折舊	(27,531)	-	(27,531)
衍生金融工具之公平值收益，淨額			
- 不合資格作對沖的交易	2,624	-	2,624
投資物業公平值收益	308,790	-	308,790
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值收益，淨額	-	4,111	4,111
物業及設備之減值虧損	(11,553)	-	(11,553)
於合資企業之投資	7,324,563	-	7,324,563
於聯營公司之投資	2,023,021	-	2,023,021

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
英國	535,708	455,722
香港	10,594	52,595
收入總額	546,302	508,317

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
英國	17,041,630	16,895,455
中國內地	205	207
香港	3,164,957	3,605,854
非流動資產總額	<u>20,206,792</u>	<u>20,501,516</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

103,472,000 港元及 56,730,000 港元（2024 年：91,311,000 港元及 54,895,000 港元）之收入是源自兩位（2024 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：

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
<u>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	8,749	6,089
其他租賃付款，包括固定付款	526,959	449,633
	<u>535,708</u>	<u>455,722</u>
出售按公平值計入損益之上市股本投資之收益	9,830	15,262
上市股本投資所得股息收入	764	1,948
一間非上市基金投資所得股息收入	-	35,385
收入總額	<u>546,302</u>	<u>508,317</u>

	2025年 千港元	2024年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	51,168	67,373
贖回按公平值計入損益之一間非上市基金投資之收益	340	-
衍生金融工具之結算收益	19,370	-
投資物業之公平值收益	229,941	308,790
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	17,381	4,111
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
– 不合資格作對沖的交易	-	2,624
匯兌收益，淨額	102,085	-
其他	788	205
	<u>421,073</u>	<u>383,103</u>
其他收入及收益總額，淨額		

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行及其他借貸之利息	434,154	494,196
應付票據之利息	90,006	125,500
租賃負債之利息	452	647
	<u>524,612</u>	<u>620,343</u>
總額		

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2025年 千港元	2024年 千港元
自有資產折舊	5,720	13,453
使用權資產折舊	13,759	14,078
總額	<u>19,479</u>	<u>27,531</u>
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,673	2,678
核數師酬金	6,250	6,100
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
– 工資及薪金	192,345	191,076
– 退休福利計劃供款	7,461	7,183
總額	<u>199,806</u>	<u>198,259</u>
贖回按公平值計入損益之一間非上市基金投資之虧損/(收益)	(340)	3,071*
出售物業及設備之虧損	25*	9*
物業及設備之減值虧損	-	11,553*
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	14,125*	(2,624)

	2025年 千港元	2024年 千港元
匯兌差額，淨額	(102,085)	56,072*
租金收入總額	(535,708)	(455,722)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支	30,826	37,255
淨租金收入	<u>(504,882)</u>	<u>(418,467)</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% (2024 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 (2024 年：2,000,000 港元) 應課稅盈利的稅率為 8.25% (2024 年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按 16.5% (2024 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 25% (2024 年：25%) 計算。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率 15% (2024 年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按年內適用的中國企業所得稅稅率 25% (2024 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。

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度稅項支出		
英國	24	49,677
過往年度超額撥備	<u>(52,683)</u>	<u>(27,333)</u>
本年度總稅項支出/(抵免)	<u>(52,659)</u>	<u>22,344</u>

8. 股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息 (2024年：無)。

本公司並無就截至2025年及2024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2025年及2024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：

	2025年 千港元	2024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	(466,709)	(617,924)
	股份數目	
	2025年	2024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	3,882,334,668	3,882,334,668

10. 應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收賬款	11,504	8,744

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1 – 3 個月	11,439	7,822
3 – 6 個月	65	922
總計	11,504	8,744

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，本集團面臨的信貸風險為微不足道，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

	2025年 千港元	2024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

本集團本年度綜合收入較 2024 年的 508.3 百萬港元增加約 7.5% 至 546.3 百萬港元。本集團本年度的虧損為 444.4 百萬港元（2024 年：617.9 百萬港元）。本年度虧損大幅減少主要是由於由上年度錄得匯兌虧損 56.1 百萬港元，轉為錄得匯兌收益 102.1 百萬港元，財務成本減少 95.7 百萬港元，以及過往年度英國超額稅項撥備，導致錄得稅項支出 22.3 百萬港元，轉為稅項抵免 52.7 百萬港元，但被本集團合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）所分擔的虧損份額增加約 157.8 百萬港元抵銷，該增加由於物業銷售收入及來自 The Whiteley 的優先回報下降所致。本年度股東應佔虧損為 466.7 百萬港元（2024 年：617.9 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 12.02 港仙（2024 年：15.92 港仙）。

末期股息

董事會不建議派付截至 2025 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2024 年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會將於 2026 年 5 月 7 日（星期四）舉行。股東週年大會通告將於適當時候刊發並寄發予股東。

本公司將於 2026 年 5 月 4 日（星期一）起至 2026 年 5 月 7 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 2026 年 4 月 30 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達卓佳證券登記有限公司（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發展及投資業務，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，而審慎的投資可以帶來長期的可觀回報。

收入及經營業績

本年度業務表現持續受到市場波動的影響，不斷升級的地緣政治及貿易緊張局勢導致經濟狀況不穩定且難以預測。然而，倫敦物業市場仍保持韌性。隨著多項寬鬆措施的實施及資金湧入香港，本地金融市場轉趨繁榮。香港住宅市場自本年度下半年以來亦呈現復甦跡象，而寫字樓市場則仍然低迷。投資物業組合的租金收入為 535.7 百萬港元，較去年增加 17.6%，主要由於 2024 年下半年 One Kingdom Street 簽訂新租約以及年內英鎊兌港元升值所致。

總收入增加 7.5% 至 546.3 百萬港元（2024 年：508.3 百萬港元）。

本集團的財務投資業務繼續受惠於香港股市表現的改善。由上市股本證券及非上市投資基金組成的本集團的財務投資，於年內錄得公平值收益 17.4 百萬港元（2024 年：4.1 百萬港元），同時錄得贖回及出售財務投資的已變現總收益 10.2 百萬港元（2024 年：12.2 百萬港元）。

本集團應佔合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）的經營業績錄得 571.4 百萬港元的虧損（2024 年：413.6 百萬港元）。

本集團位於英國的投資物業價值於年內錄得公平值收益為 229.9 百萬港元（2024 年：308.8 百萬港元）。

於 2025 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 1,165.6 百萬英鎊，較去年末增加 2.6%。萊坊繼續採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2025 年 12 月 31 日	2024 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 112.5 英鎊	租賃價值越高， 公平值越高
等價收益率	5.01%至 5.78%	5.01%至 5.86%	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。

股東應佔虧損為 466.7 百萬港元（2024 年：617.9 百萬港元）。年內每股基本虧損為 12.02 港仙（2024 年：15.92 港仙）。

投資物業

於 2025 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，持續帶來可靠及穩定的收入。

年內，本集團位於英國的兩幢投資物業產生租金收入 535.7 百萬港元（2024 年：455.7 百萬港元）。本集團的租金回收於年內維持高水平於 98%（2024 年：98%）。

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具吸引力，因此本集團仍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，為倫敦市中心的一標誌性建築大樓。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員工。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 7.6 年，其中 6.3 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。於完成對利德賀大樓約 269,800 平方呎的租金檢討後，經檢討的年度租金於本年度平均上調 13%，利德賀大樓現時每年合約租金增加至約 44.7 百萬英鎊（2024 年：42.1 百萬英鎊）。於 2025 年 12 月 31 日，寫字樓樓面已全數租出。租金收益率約為每年 3.9%（2024 年：3.7%）。

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 及 Heathrow Airport（希斯路機場）都交通便利。One Kingdom Street 位於設有辦公及住宅區、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 16.9 百萬英鎊（2024 年：16.0 百萬英鎊），相當於租金收益率為每年 5.8%（2024 年：5.5%）。該大樓的 89% 已租予信譽良好的主要租戶。除辦公區域外，Transport for London（倫敦運輸局）於 Elizabeth Line 相關建築工程於 2024 年竣工後，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。

本集團重視管理物業租賃，以維持高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 2025 年 12 月 31 日，本集團透過合資企業營運擁有七個物業項目，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，三個項目位於香港應佔建築面積約 0.5 百萬平方呎，及兩個項目位於中國內地應佔建築面積約 6.8 百萬平方呎。

本集團於合資項目的投資總額由 2024 年 12 月 31 日的 93 億港元減至 2025 年 12 月 31 日的 79 億港元，主要由於該等項目的現金回報。年內概無收購或出售合資企業。

本集團的物業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 2025 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 2025 年 12 月 31 日，本集團已售出 Thames City 一期累計合共 523 個住宅單位，價值逾 11 億英鎊，及 The Whiteley 合共 105 個住宅單位，售價總共約為 712 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 幢住宅及商業街區，高度從 4 層到 53 層不等，還有一個屬於充滿活力的更新區公園，從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City 包含約 1,500 個豪華住宅單位，總可銷售面積約為 1.7 百萬平方呎，其中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、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。年內，合共 62,500 平方呎或 29 個單位已售出並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入 135 百萬英鎊。現時 Thames City 的市場推廣進展順利，項目獲得英國本土及海外買家的積極回應，於倫敦被譽為品質及銷售表現取得巨大的成功。

Thames City 二期及三期正處於籌備中，其可銷售面積分別為 538,000 平方呎及 590,000 平方呎，且二期已開始動工並預期於 2028 年竣工。

本集團於 Thames City 項目佔有 50%權益。

The Whiteley

於 2019 年，本集團投資於一個合資企業，對富有傳奇色彩的 Whiteley 購物中心進行重建。Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的高級區域，而 Whiteley 購物中心構成 Queensway 大規模重建的重要部分。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、一家擁有 109 間客房的五星級 Six Senses 酒店、和零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供卓越的自住及投資機會。The Whiteley 已恢復其在 Bayswater 中心地帶的傳奇地位。

The Whiteley 將於 2026 年上半年正式竣工。年內，住宅區大部分的分期落成工程已竣工，並交付予買家。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 2025 年 12 月 31 日，該項目已預售 105 個住宅單位，達 712 百萬英鎊，其中 100 個住宅單位已向買家交付，銷售額為 662 百萬英鎊，及 5 個已預售單位預計於 2026 年上半年交付予買家。此外，作為 The Whiteley 一部分擁有 109 間客房的 Six Senses 酒店亦已於 2026 年 3 月以 180 百萬英鎊完成出售。

本集團於該項目佔約 47%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 2023 年下半年搬入大樓，出租率於 2025 年 12 月 31 日為 72%。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。於 2025 年 12 月 31 日，8 幢豪華獨立洋房已成功售出，貢獻總銷售收入約 45 億港元，其中 2 幢獨立洋房已於年內完成銷售，銷售收入為 810 百萬港元。此外，3 幢豪華獨立洋房已於年底後完成銷售，總售價為 807 百萬港元。現時剩餘 4 幢獨立洋房可供出售，於未來數年將繼續為本集團帶來積極貢獻。

本集團於壽臣山 15 號佔有 42% 權益，原投資額約為 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。九龍灣國際展貿中心已於 2024 年暫停營業，而包括商業和住宅集於一體的綜合物業重建計劃已於 2025 年 7 月獲城市規劃委員會批准。

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。

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，已於 2023 年竣工並開始交付。

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

源自此等投資的股息為 0.8 百萬港元（2024 年：37.3 百萬港元）。其投資組合的公平值收益為 17.4 百萬港元（2024 年：4.1 百萬港元）。贖回非上市投資基金及出售上市股本證券總收益為 10.2 百萬港元（2024 年：12.2 百萬港元）。

公司策略與展望

本集團持續穩定收取位於英國倫敦市中心的兩幢商業物業的租金收入。隨著主要經濟體於年內降息，近年來持續高利率環境帶來的壓力得以緩解。這為香港住宅市場帶來了若干增長動力，儘管增長仍然緩慢。該等增長動力於 2026 年或之後能否持續，很大程度上取決於美國尚未解決的新關稅政策發展、中東戰爭的結果，以及進一步降息的可能性。本集團預期全球經濟於未來幾年將充滿挑戰及不確定性。

本集團將繼續採取觀望態度應對主要因地緣政治緊張局勢以及較預期時間更長的高息環境造成的不穩定及不可預測的經濟狀況。本集團將採取保守態度但密切關注市場，挑選可能出現的優質資產及業務收購機會。

在倫敦市中心的兩個合資開發項目逐步完成後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並加速為本集團帶來現金回報。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，管理層預期在可見的將來營商環境仍然不穩定。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及可持續性，在多變的市場中相應調整策略，並維持穩健的資產負債表。

財務回顧

財務投資

本集團定期檢討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。於年內，本集團成功贖回非上市投資基金，變現贖回所得款項總額為 549.4 百萬港元，並顯著改善本集團流動資金狀況。本集團的投資政策旨在降低風險的同時保持流動資金、維持穩健的資產負債表，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 2025 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，由於已贖回非上市投資基金，其賬面總值由 2024 年 12 月 31 日的 805.8 百萬港元減少至 244.1 百萬港元，其分析載於下表：

	2025 年 12 月 31 日 百萬港元	2024 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	21.2	45.8
非上市投資基金	222.9	760.0
總計	<u>244.1</u>	<u>805.8</u>

就表現而言，本集團於年內源自其投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益 17.4 百萬港元（2024 年：4.1 百萬港元）。贖回非上市投資基金及出售上市股本證券總收益為 10.2 百萬港元（2024 年：12.2 百萬港元），及源自上述投資的股息收入為 0.8 百萬港元（2024 年：37.3 百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，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及改善本集團流動資金狀況。

流動資金及財務資源

於 2025 年 12 月 31 日，本集團手頭現金為 19 億港元。本集團約 9% 的銀行存款及現金以港元計值、5% 以美元計值、85% 以英鎊計值及 1% 以其他貨幣計值。

本集團採取保守策略為個別物業取得長期融資。於 2025 年 12 月 31 日，本集團擁有兩項估值約為 122 億港元的投資物業，以總計 66 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。

於 2025 年 9 月贖回擔保票據 23 億港元後，本集團於 2025 年 12 月 31 日的淨借貸減少至 59 億港元，對比 2024 年 12 月 31 日則為 84 億港元。本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔股東權益的百分比計算）由 2024 年 12 月 31 日的 65.9% 大幅減少至 2025 年 12 月 31 日的 45.5%。倘加上投資組合，本集團經調整後的淨資產負債率將為 43.6%（2024 年：59.6%）。

於 2025 年 12 月 31 日，債務總額為 78 億港元（2024 年：103 億港元），到期期限分佈於三年期間，其中 12 億港元於一年內償還，而餘下 66 億港元則於一年後償還。本集團約 84% 的債務總額以英鎊計值、15% 以港元計值及 1% 以人民幣計值。按債務佔總資產的百分比計算，債務與總資產比率為 35%（2024 年：44%）。於 2025 年 12 月 31 日，除了 70.3 百萬港元（2024 年：57.5 百萬港元）其他借貸的利息按固定利率計算外，全部銀行借貸的利息均以浮動利率計算。年內加權平均債務成本為每年 5.4%（2024 年：5.9%）。

在控股股東的大力支持下，本集團已於年內悉數贖回本金為 300 百萬美元的應付擔保票據。本集團能維持穩健的資產負債表。於 2025 年 12 月 31 日，總資產為 227 億港元，其中約 11% 為流動性質。流動資產淨值為 10 億港元。

於 2025 年 12 月 31 日，股東權益為 130 億港元（2024 年：128 億港元）及權益擁有人應佔每股資產淨值為 3.35 港元（2024 年：3.29 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2025 年 12 月 31 日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高 1,282 百萬港元（2024 年：1,328 百萬港元）的擔保。
2. 就合資企業的項目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高 542 百萬港元的若干承諾（2024 年：就一間合資企業的項目向若干金融機構作出 608 百萬港元的開發成本超支擔保）。

資產抵押

於 2025 年 12 月 31 日，分別為 122 億港元及 53.8 百萬港元的投資物業以及物業及設備，和若干附屬公司的股權已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 2025 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 106 名僱員。年內的薪酬成本（董事酬金除外）約為 129 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 2025 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

由 Perfect Point Ventures Limited（本公司的一間全資附屬公司）發行及由本公司擔保的 2025 年到期 300,000,000 美元的 5.20% 有擔保票據（「該票據」，股份代號：40850）已於 2025 年 9 月 20 日到期時根據該票據的條款及條件按其本金金額悉數贖回。該票據亦已於 2025 年 9 月 22 日交易時段結束後從聯交所撤銷上市。

除上文所披露外，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（包括出售庫存股份）。於 2025 年 12 月 31 日，本公司並無持有任何庫存股份（不論是於中央結算及交收系統或以其他方式持有或存放）。

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 2025 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 2025 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 2025 年年報亦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，2026 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、梁偉輝先生及張渝翎女士；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。