

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 6 月 30 日止 6 個月的中期業績

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6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2018年同期的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2019 年 (未經審核) 千港元	2018 年 (未經審核) 千港元
收入			
利息收入	4	44,663	39,252
來自其他來源的收入	4	234,351	266,119
總收入		279,014	305,371
銷售成本		(5,817)	(1,128)
毛利		273,197	304,243
其他收入及收益，淨額	4	130,717	90,591
行政費用		(157,904)	(100,220)
金融資產減值虧損之撥回，淨額	5	9,502	-
其他開支		(70,444)	(110,677)
融資成本		(113,626)	(132,560)
應佔盈虧：			
合資企業		52,307	6,376
聯營公司		(20,375)	19,333
除稅前盈利	5	103,374	77,086
所得稅開支	6	(18,833)	(8,745)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利		84,541	68,341
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		2.18 港仙	1.76 港仙

綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 (未經審核) 千港元	2018 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	84,541	68,341
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>		
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	18,732	(30,663)
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除	19,660	-
換算境外業務	(38,821)	(177,066)
境外業務之投資淨額對沖		
- 期內對沖工具的公平值變動之有效部份	(63,516)	88,997
	(82,677)	(88,069)
應佔合資企業之其他全面虧損	(4,781)	(7,291)
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	246	(408)
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(68,480)	(126,431)
<i>於隨後期間不可重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：</i>		
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	(158,502)	227,123
於隨後期間不可重新分類至損益 的其他全面收益/(虧損)淨額	(158,502)	227,123
本期間其他全面收益/(虧損)	(226,982)	100,692
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面收益/(虧損)總額	(142,441)	169,033

綜合財務狀況表

		2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	9	305,363	105,681
投資物業		14,343,808	14,394,511
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		2,673,824	2,736,999
於聯營公司之投資		565,425	914,929
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,148,270	1,291,140
按公平值計入損益之金融資產		1,339,485	1,445,963
預付款項、按金及其他應收款項		260,921	280,808
衍生金融工具		8,138	72,394
遞延稅項資產		3,327	4,938
非流動資產總值		<u>20,659,101</u>	<u>21,257,903</u>
流動資產			
應收賬款	10	5,045	5,679
應收貸款及利息	11	463,749	570,677
預付款項、按金及其他應收款項		383,545	92,523
按公平值計入其他全面收益之金融資產		79,922	76,822
按公平值計入損益之金融資產		266,165	191,995
衍生金融工具		-	56,540
預付所得稅		2,030	3,565
經紀公司存款		6,479	11,238
已抵押存款		594,090	1,327,500
有限制銀行結餘		78,679	142,907
現金及等同現金		6,774,150	4,701,508
流動資產總值		<u>8,653,854</u>	<u>7,180,954</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		320,672	514,500
計息銀行借貸		1,663,267	2,288,458
應付稅項		782,166	764,300
流動負債總額		<u>2,766,105</u>	<u>3,567,258</u>
淨流動資產		<u>5,887,749</u>	<u>3,613,696</u>
總資產減流動負債		<u>26,546,850</u>	<u>24,871,599</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		7,676,199	7,728,486
應付票據		1,919,805	-
其他應付款項		30,133	-
遞延稅項負債		17,311	19,623
非流動負債總額		<u>9,643,448</u>	<u>7,748,109</u>
淨資產		<u>16,903,402</u>	<u>17,123,490</u>
權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		16,515,169	16,735,257
權益總額		<u>16,903,402</u>	<u>17,123,490</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。

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號《中期財務報告》及《聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無載入年度綜合財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2018年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策，與編製本集團截至2018年12月31日止年度之全年綜合財務報表所採用者貫徹一致，並按照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、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則而編製，惟於以下附註2所披露之採納下列新及經修訂之香港財務報告準則除外。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合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9號修訂	<i>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號修訂	<i>計劃修訂、縮減或結清</i>
香港會計準則第28號修訂	<i>於聯營公司及合資企業之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
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

除有關香港財務報告準則第16號*租賃*、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*及香港（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*的影響於下文闡述外，新訂及經修訂的準則對編製本集團之中期簡明綜合財務資料並無相關性。新訂及經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (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。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。

本集團採用經修訂追溯採納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確認為對於2019年1月1日之期初結餘的調整，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。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分入賬作為單一租賃部分。

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號的影響性質

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）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就於開始日期之租期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

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。其中包括預付土地租賃86,042,000港元自物業及設備重新分類。

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用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 (未經審核)
資產	
物業、廠房及設備增加	57,246
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	(2,870)
總資產增加	<u>54,376</u>
負債	
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 (未經審核)
於 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔	62,790
於 2019 年 1 月 1 日的加權平均增量借貸利率	<u>4.02%</u>
於 2019 年 1 月 1 日的貼現經營租賃承擔	55,541
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	<u>(1,165)</u>
於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債	<u>54,376</u>

新會計政策概要

截至 2018 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於 2019 年 1 月 1 日採納香港財務報告準則第 16 號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計可使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法計提折舊。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租期內作出的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括如果租期反映了本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加及就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或比率變動出現變動、租期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

- (b) 香港會計準則第 28 號的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）。該修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。
- (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。該詮釋並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

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，並擁有以下兩個呈報業務分類：

物業開發及投資分類 - 物業開發及投資

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之盈利或虧損（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 6 月 30 日止 6 個月 - 未經審核

	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	239,864	39,150	279,014
分類業績	193,263	66,572	259,835
公司及未分配開支			(42,835)
融資成本			(113,626)
除稅前盈利			103,374

截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月 - 未經審核

	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	251,283	54,088	305,371
分類業績	304,288	(67,045)	237,243
公司及未分配開支			(27,597)
融資成本			(132,560)
除稅前盈利			77,086

4. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 (未經審核) 千港元	2018 年 (未經審核) 千港元
收入		
利息收入		
債務投資利息收入	23,711	8,614
應收貸款利息收入	20,952	30,638
	<u>44,663</u>	<u>39,252</u>
來自其他來源的收入		
租金收入總額	239,864	251,283
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	(6,039)	(618)
上市股本投資所得股息收入	526	6,859
非上市基金投資所得股息收入	-	8,595
	<u>234,351</u>	<u>266,119</u>
	<u>279,014</u>	<u>305,371</u>
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	25,505	18,566
衍生金融工具之公平值收益	-	43,423
投資物業之公平值收益	34,242	27,717
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	42,006	-
出售按公平值計入損益之金融資產之收益	615	-
出售附屬公司之收益	28,041	-
其他	308	885
	<u>130,717</u>	<u>90,591</u>

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／（計入）下列各項：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年 (未經審核) 千港元	2018 年 (未經審核) 千港元
折舊	21,882	1,744
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/(收益)，淨額	(42,006)	98,764
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)	65,022	(43,423)
出售物業及設備之收益	134	39
匯兌收益，淨額	5,288	10,865
應收貸款及利息減值之撥回，淨額	(9,502)	-

僱員福利開支（包括董事酬金）：

工資及薪金	63,783	57,653
退休福利計劃供款	2,740	2,693
	<u>66,523</u>	<u>60,346</u>

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2018年6月30日及2019年6月30日止期間來自香港之估計應課稅盈利按稅率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。

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，擴大了英國對非英國居民的收益徵稅範圍，包括處置非住宅英國房產的權益。物業將於2019年4月5日重新定價至市場價值，而在2019年4月6日至2020年3月31日期間出售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%。因此，遞延稅項將於2019年4月5日後以17%的稅率從英國投資物業重估的公平值收益中確認。於2019年4月5日至2019年6月30日期間，英國投資物業的公平值並無重大變動，因此截至2019年6月30日止6個月並無就此確認遞延稅項。

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年	2018 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本期間即期支出		
香港	4,563	3,057
中國內地	8,342	709
英國	6,394	4,957
過往期間撥備不足		
中國內地	296	22
遞延稅項	<u>(762)</u>	<u>-</u>
本期間總稅項支出	<u>18,833</u>	<u>8,745</u>

7. 股息

截至2019年6月30日止6個月，本公司宣派截至2018年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2019年6月6日支付。

董事會決議不宣派截至2019年6月30日止6個月的中期股息（截至2018年6月30日止6個月：無）。

截至2018年6月30日止6個月，本公司宣派截至2017年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2018年6月8日支付。

8. 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本期間應佔之盈利以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2019年及2018年6月30日止6個月尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利沒有攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利作出有關攤薄之調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年	2018 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	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	84,541	68,341
	<u>84,541</u>	<u>68,341</u>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2019 年	2018 年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本期間已發行		
普通股加權平均數	3,882,334,668	3,882,334,668
	<u>3,882,334,668</u>	<u>3,882,334,668</u>

9. 添置物業及設備

截至2019年6月30日止6個月，本集團耗資164,822,000港元（截至2018年6月30日止6個月：979,000港元）添置物業及設備，當中包括以145,446,000港元（截至2018年6月30日止6個月：無）收購非業務之附屬公司。

10. 應收賬款

	2019 年	2018 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
應收賬款	5,045	5,679
	<u>5,045</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	2018 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
1 個月內	2,299	1,225
1 至 2 個月	2,613	4,454
2 至 3 個月	133	-
	5,045	5,679
	<u>5,045</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 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
應收貸款		
有抵押	40,000	40,000
無抵押	432,860	540,000
	<u>472,860</u>	<u>580,000</u>
減：減值撥備	(20,164)	(29,666)
	<u>452,696</u>	<u>550,334</u>
應收利息	11,053	20,343
	<u>463,749</u>	<u>570,677</u>

本集團應收貸款按攤銷成本入賬並為固定年利率。該等應收貸款之信貸期介乎1個月至12個月。

於2019年6月30日，本集團金額為40,000,000港元（2018年12月31日：40,000,000港元）及300,000,000港元（2018年12月31日：350,000,000港元）之應收貸款，前者以若干件古董抵押，後者由借方一名股東擔保。由本集團持有之該等古董之市場價值並未能容易確定或合理地建立及認證。

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 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
於期／年初	29,666	5,748
減值虧損，淨額		
償還貸款/終止確認	(2,053)	(2,064)
風險參數的變化	(7,449)	-
新批出貸款	-	25,982
	<u>(9,502)</u>	<u>23,918</u>
於期／年末	<u>20,164</u>	<u>29,666</u>

於2019年6月30日，應收貸款及利息並無過期（2018年12月31日：無）。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違約概率方式去預計。本集團於2019年6月30日應用之違約概率介乎6.97%至14.02%（2018年12月31日：2.48%至27.32%）以及違約損失預計約為52%（2018年12月31日：52%）。

12. 股本

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000 股 (2018 年 12 月 31 日： 5,000,000,000 股) 每股 0.10 港元 (2018 年 12 月 31 日：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 12 月 31 日： 3,882,334,668 股) 每股 0.10 港元 (2018 年 12 月 31 日：0.10 港元) 之普通股	<u>388,233</u>	<u>388,233</u>

中期股息

董事會決議不宣派截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息(截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月:無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團繼續主要在英國及澳洲擴展其物業投資及發展業務。全球減息及英國脫歐對英國經濟及物業市場帶來諸多不明朗因素。本集團歷來審慎利用其穩健的投資物業組合，以確保穩定而強勁的租金收入。

於 2019 年 6 月底，本集團於兩個國家（即英國及澳洲）擁有由 3 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。

英國投資組合的表現繼續保持平穩，在期內均悉數租出。本集團於 2018 年底及 2019 年上半年期間分別對 One Kingdom Street 及利德賀大樓進行租金檢討。One Kingdom Street 期內續期租約的租金加權平均值增加 4.3%。物業管理團隊繼續著重與租戶建立和諧的關係，確保充分善用大樓空間，並滿足租戶的業務及整體需求。

於 2019 年 4 月，本集團的合資企業完成收購位於澳洲墨爾本 CBD 面積為 110,000 平方呎的永久業權乙級寫字樓，代價為 112 百萬澳元。本集團佔該大樓 41.9% 的實際權益，該大樓現正空置進行裝修及翻新工程，以將其升級為優質的甲級寫字樓。

Nine Elms Square 項目坐落於泰晤士河南畔，佔地 10 畝，毗鄰美國大使館新址，將分三期發展。該項目的第一期包括三幢豪華住宅，總可銷售面積約為 680,000 平方呎。該工程已於 2018 年底動工且現正如常進行，並預計於 2021 年下半年竣工。

於 2019 年 6 月，本集團首次成功發行 2022 年到期的 3 年期於聯交所上市的擔保票據，並籌集 250 百萬美元，票息率為每年 6.35%。

於 2019 年 6 月，本集團以代價約 331 百萬港元出售其於湖南株洲市項目的 42.86% 實際權益。該項目產生的總利潤為 55 百萬港元，而其中 21 百萬港元於回顧期內入賬。

本集團擁有穩健的現金狀況，於 2019 年 6 月 30 日達 74 億港元。本集團於 2019 年 6 月 30 日的資產負債比率為 22.6%（2018 年 12 月 31 日：22.5%）。

本年度上半年的租金收入自 2018 年上半年的 251.3 百萬港元減少至 239.9 百萬港元。該減少是由於英鎊兌港元的平均匯率較 2018 年上半年減值約 6%，但部分於期內由續租及租金檢討所抵銷。財務投資產生 39.1 百萬港元的收入，連同租金收入，合計產生 279.0 百萬港元的收入，較 2018 年上半年減少 26.4 百萬港元或 8.6%。淨利潤為 84.5 百萬港元，較 2018 年同期的 68.3 百萬港元增加 24%。

於綜合損益表錄得收益共 42.0 百萬港元，及於綜合全面收益表錄得虧損 139.8 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：綜合損益表的公平值虧損及綜合全面收益表的公平值收益分別為 98.8 百萬港元及 196.5 百萬港元），因此財務投資分部錄得公平值淨虧損為 97.8 百萬港元。期內已變現虧損為 5.4 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：1.6 百萬港元）。

期內股東應佔盈利為 84.5 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：68.3 百萬港元）。期內每股基本盈利為 2.18 港仙（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：1.76 港仙）。

收入及經營利潤

於上半年，本集團取得總收入 279.0 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：305.4 百萬港元），較上年同期減少 8.6%。

股東應佔盈利為 84.5 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：68.3 百萬港元）。

投資物業

於 2019 年 6 月 30 日，本集團透過其附屬公司及合資企業分別持有兩幢位於英國的商業物業及一幢位於澳洲的寫字樓，用以賺取租金收入。

英國

本集團的兩幢寫字樓，即利德賀大樓及 One Kingdom Street，位於英國倫敦主要金融及保險業區域。該兩幢大樓仍然是本集團產生收入的核心房地產，並將繼續帶來強勁的租金收入。兩幢大樓均由本集團全資擁有，包括總面積約為 875,000 平方呎的寫字樓、零售樓面及停車場。於 2019 年 6 月 30 日，該兩幢大樓已 100% 租出。

於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團來自其位於英國的投資物業租金收入為 239.9 百萬港元或 23.6 百萬英鎊（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：251.3 百萬港元或 23.4 百萬英鎊）。

利德賀大樓

利德賀大樓為倫敦中心的標誌性建築大樓之一。該大樓的獨特設計創造多個定制設計的空間，可滿足租戶的不同需求。多年來，該大樓一直提供一個現代化及舒適的工作場所，大樓內部及周邊亦有眾多知名餐飲店舖。大樓已經全數租出，足以證明其為備受各行各業青睞的辦公場所。該幢樓高 46 層的寫字樓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。該大樓擁有約 610,000 平方呎的寫字樓及零售樓面，現已全數租出，尚餘租賃期加權平均值約為 11 年，其中逾 8 年為固定租賃期。該大樓的租戶群包括眾多知名國際保險公司及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓目前的年租金收入為 40.2 百萬英鎊。每年租金收益率約為 3.5%。截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月的租金收入為 16.0 百萬英鎊（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：16.2 百萬英鎊）。

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

One Kingdom Street 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。該大樓提供約 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。該大樓的年租金收入約為 15.0 百萬英鎊，相當於年租金收益率為 5.0%。年內已由信譽良好的主要租客全數承租。截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月的租金收入為 7.6 百萬英鎊（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：7.2 百萬英鎊）。

本集團已實施租戶組合改善措施，以滿足不同客戶的需求。期內舉辦多項推廣活動以加強與社區的文化聯繫，包括情人節花藝展覽及教育活動。

澳洲

墨爾本 85 Spring Street

此商業大樓坐落於墨爾本 CBD 的黃金地段，俯瞰議會區域，鄰近公園，周邊國際零售品牌、餐廳，以及宏偉的歷史建築雲集。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，可直達地下鐵路 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，以進行改造及翻新工程，以將其提升至甲級寫字樓規格。翻新工程預期將於 2020 年完成。

合資企業

於 2019 年 6 月 30 日，本集團在倫敦及香港各擁有一個合資企業物業發展項目。

本集團於合資企業項目的淨投資為 3,239 百萬港元，較 2018 年 12 月 31 日的 3,652 百萬港元有所減少，主要由於出售位於湖南省株洲市的一個中國物業發展項目的 42.86% 實際權益。本集團已自出售株洲項目變現現金盈利 55 百萬港元。

本集團擁有 48.98%的合資企業於一間中國房地產公司的設有保證固定回報率的借款投資持續表現良好。不論行業有任何衰退，此合資企業依然擁有優勢可帶來持續收入。收購一個位於四川的中國物業發展項目的 50% 權益正在進行中，該項目佔地面積約為 1.5 百萬平方呎及總建築面積為 4.5 百萬平方呎，預計於 2019 年下半年完成收購。

Nine Elms Square – 倫敦

本集團擁有 Nine Elms Square 項目的 50% 權益。

Nine Elms Square 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，以及康樂公園帶來的益處及生活方式。

Nine Elms Square 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。該項目將分三期進行發展。大多數單位可一覽泰晤士河景致。項目第一期暫時預計於 2021 年下半年完工。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。

傲騰廣場 – 香港

九龍東區，包括傲騰廣場所在的九龍灣，中期內寫字樓樓面面積將會顯著增加。由於中央商務區的空置率較低，寫字樓投資及租賃活動可能會轉移至九龍東等新興地區，以利用現有銀行和保險公司進駐所帶來的優勢，以及該地區的基礎設施發展。

傲騰廣場戰略佈局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傲騰廣場可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。傲騰廣場為一幢 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。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正在進行，為物業重新定位及重塑形象，以吸引優質的租戶。

財務投資業務

財務投資分部錄得盈利 61.5 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 70.8 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共 45.2 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：54.7 百萬港元）。其投資組合的已變現虧損及公平值收益分別為 5.4 百萬港元及 42.0 百萬港元（截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月：已變現虧損及公平值虧損分別為 1.6 百萬港元及 98.8 百萬港元）。

公司策略與展望

本集團重要房地產項目所在地倫敦於過往數年經歷改變，主要與脫歐有關。現時政治及經濟不明朗因素已影響市場情緒。然而，倫敦憑藉其透明可靠的法律體系、國際化的聯繫、廣泛接受的語言以及對海外企業的開放態度而享有獨特優勢。本集團相信，倫敦將保持其作為全球頂級金融中心的地位。憑藉本身的財務實力及經驗，本集團相信有能力超越並克服任何市場不明朗因素。另一方面，若發生重大調整，目前形勢亦可為本集團提供更多機會。

在墨爾本，商業物業市場表現強勁，且空置率甚低。本集團正複製其在悉尼成功的投資戰略透過合資企業收購 **Spring Street** 的物業。相信經過優越設計的裝修和翻新工程，該大樓將升級為熱門的甲級寫字樓並擁有優質的租戶組合，從而創造更高的資本價值。翻新工程將於 2020 年完成。同時，本集團亦在澳洲市場物色更多的投資商機。

本集團將繼續推進其資產基礎的多元化，並將繼續維持審慎的策略，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 2019 年 6 月 30 日，投資組合的賬面總值為 2,833.8 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 6 月 30 日 百萬港元	2018 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	220.9	192.0
非上市投資基金	1,339.5	1,446.0
債務工具	45.3	-
	1,605.7	1,638.0
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	773.0	931.6
債務工具	455.1	436.3
	1,228.1	1,367.9
總計	2,833.8	3,005.9

就表現而言，本集團於期內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益 42.0 百萬港元 (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月: 未變現公平值虧損 98.8 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 139.8 百萬港元 (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月: 未變現公平值收益 196.5 百萬港元)。期內投資組合已變現虧損 5.4 百萬港元 (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月: 1.6 百萬港元)，而源自此等投資的股息及利息收入為 24.2 百萬港元 (截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月: 24.1 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，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及財務資源

本集團於期末的淨借貸為 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 74 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 112 億港元。資產負債水平（扣除現金）佔於 2019 年 6 月 30 日總權益的 22.6%（2018 年 12 月 31 日：22.5%）。

於 2019 年 6 月 30 日，現金、銀行結餘及定期存款合共達 74 億港元，而於 2018 年 12 月 31 日為 62 億港元。本集團約 25% 的銀行存款及現金以港元計值、41% 以美元計值、11% 以人民幣計值及 23% 以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至 2019 年 6 月底，總資產為 293 億港元，其中約 30% 為流動性質。淨流動資產為 59 億港元，佔本集團淨資產約 35%。

淨資產於整個期間減少 2 億港元或 1% 至 169 億港元（2018 年 12 月 31 日：171 億港元）。於 2019 年 6 月 30 日，每股淨資產為 4.35 港元（2018 年 12 月 31 日：4.41 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2019 年 6 月 30 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 198 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：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 1,084 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：1,088 百萬港元）的擔保，其中 1,084 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：1,088 百萬港元）的額度已使用。
3. 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 1,490 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：1,500 百萬港元）的擔保，其中 1,490 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：1,500 百萬港元）的額度已使用。

融資活動

於 2019 年 6 月，本集團完成首次發行為期 3 年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 6 月 30 日仍未使用。

資產抵押

於 2019 年 6 月 30 日，分別為 143 億港元、6 億港元及 78 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、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 2019 年 6 月 30 日，本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

僱員

於 2019 年 6 月 30 日，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、中國及英國合共有 128 名僱員。本期間的薪酬成本（董事薪酬除外）為約 48 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。於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，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

於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月內，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截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守《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

於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月內，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。

審閱中期業績

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 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

業績公告及中期報告的登載

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 2019 年中期報告亦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，2019 年 8 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、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。