

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 2018 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2018年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2017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	
		2018 年 (未經審核) 千港元	2017 年 (未經審核) 千港元
收入	3, 4	305,371	61,923
銷售成本		(1,128)	(15,356)
毛利		304,243	46,567
其他收入及收益	4	90,591	298,719
銷售及分銷費用		-	(713)
行政費用		(100,220)	(131,555)
其他開支		(110,677)	(91,307)
融資成本		(132,560)	(33,151)
應佔盈虧：			
合資企業		6,376	(12,214)
聯營公司		19,333	1,685
除稅前盈利	5	77,086	78,031
所得稅開支	6	(8,745)	(18,152)
母公司擁有人應佔本期間盈利		68,341	59,879
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8	1.76 港仙	1.97 港仙
基本及攤薄			

綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年 (未經審核) 千港元	2017 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	<u>68,341</u>	<u>59,879</u>
其他全面收益		
<i>於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：</i>		
可供出售投資：		
公平值變動	-	(942)
計入綜合損益表的出售虧損之重新分類調整	-	68,962
	<u>-</u>	<u>68,020</u>
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	(30,663)	-
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除	-	1,748
換算境外業務	(177,066)	281,766
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	88,997	(254,683)
	<u>(88,069)</u>	<u>28,831</u>
應佔合資企業之其他全面收益	(7,291)	(331)
應佔聯營公司之其他全面收益	(408)	1,215
	<u>(7,700)</u>	<u>874</u>
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(126,431)</u>	<u>97,735</u>
<i>於隨後期間並無重新分類至損益的其他全面收益：</i>		
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	227,123	-
	<u>227,123</u>	<u>-</u>
於隨後期間並無重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>227,123</u>	<u>-</u>
本期間其他全面收益	<u>100,692</u>	<u>97,735</u>
母公司擁有人應佔本期間全面收益總額	<u>169,033</u>	<u>157,614</u>

綜合財務狀況表

		2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	9	99,034	99,815
投資物業	9	14,866,771	15,228,933
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		3,879,517	3,358,046
於聯營公司之投資		417,846	227,116
按公平值計入其他全面收益之金融資產		841,513	-
按公平值計入損益之金融資產		1,852,977	-
可供出售投資		-	2,687,399
衍生金融工具		83,198	44,739
收購聯營公司之已付訂金		582,725	-
非流動資產總值		<u>22,634,121</u>	<u>21,656,588</u>
流動資產			
應收賬款	10	1,935	5,308
應收貸款及利息	11	1,404,548	130,452
預付款項、按金及其他應收款項		71,497	91,274
按公平值計入損益之股本投資		-	310,874
按公平值計入損益之金融資產		307,338	-
預付所得稅		16,405	2,715
經紀公司存款		13,856	12,790
已抵押存款		5,200,225	5,072,750
有限制銀行結餘		77,683	168,302
現金及等同現金		2,936,998	4,719,984
流動資產總值		<u>10,030,485</u>	<u>10,514,449</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		574,172	733,627
衍生金融工具		43,309	86,915
計息銀行借貸		6,305,706	7,164,578
應付稅項		782,006	852,497
流動負債總額		<u>7,705,193</u>	<u>8,837,617</u>
淨流動資產		<u>2,325,292</u>	<u>1,676,832</u>
總資產減流動負債		<u>24,959,413</u>	<u>23,333,420</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		8,005,979	6,470,533
遞延稅項負債		16,299	17,138
非流動負債總額		<u>8,022,278</u>	<u>6,487,671</u>
淨資產		<u>16,937,135</u>	<u>16,845,749</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		16,548,902	16,457,516
權益總額		<u>16,937,135</u>	<u>16,845,749</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2017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2017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修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	於應用香港財務報告準則第4號保險合約時 一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約 之收入
香港會計準則第40號修訂	投資物業轉撥
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 之修訂

除香港財務報告準則第9號金融工具外，採納該等香港財務報告準則並無對本未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日及以後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並集合金融工具會計法之全部三個範圍：分類及計量；耗蝕；及對沖會計處理。

本集團已根據過渡要求採用未來適用法就於2018年1月1日已存在的項目應用香港財務報告準則第9號。本集團已確認首次應用的累積影響，作為2018年1月1日的期初權益調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號報告。

(a) 分類及計量

除應收賬款外，根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值加交易成本（倘為並非按公平值計入損益）計量金融資產。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公平值計入損益、攤銷成本或公平值計入其他全面收益計量。分類乃基於兩個準則作出：本集團管理資產之業務模式；及工具的合約現金流量是否為就未償還本金之「純粹支付本金及利息」（「SPPI準則」）。

本集團債務金融資產之新分類及計量如下：

- 金融資產中按攤銷成本列賬的債務工具指在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI準則之合約現金流量為目的之金融資產。此類別包括本集團應收賬款及其他應收款項，以及應收貸款。
- 按公平值計入其他全面收益的債務工具於終止確認時之收益或虧損結轉至損益。屬此類別之金融資產為本集團符合SPPI準則及於以同時收取現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之已報價債務工具。根據香港會計準則第39號，本集團之非上市債務工具已分類為可供出售金融投資。

其他金融資產則如下文所述分類並隨後計量：

- 按公平值計入其他全面收益之股本工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初步確認或過渡後本集團不可撤回地選擇如此分類之股本工具。本集團將其若干上市股本工具分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產。按公平值計入其他全面收益之金融資產毋須遵守香港財務報告準則第9號項下之耗蝕評估規定。根據香港會計準則第39號，本集團若干上市股本工具已分類為可供出售金融投資。
- 按公平值計入損益之金融資產包括本集團於初步確認或過渡中並無不可撤回地選擇將其分類為按公平值計入其他全面收益之衍生工具，上市股本工具及非上市投資基金。此類別亦應包括其現金流量特徵不符合SPPI準則或並非於以收取合約現金流量或同時收取合約現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之債務工具。

本集團的業務模式評估乃於初次應用日期（即2018年1月1日）進行，且其後採用未來適用法應用於並未於2018年1月1日前終止確認之金融資產。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時之事實及情況進行評估。

本集團金融負債之會計處理大致上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號之規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量之金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。於金融負債中，嵌入非金融主體合約之衍生工具之會計處理與香港會計準則第39號規定者相比並無不同。

於2018年1月1日（初次應用香港財務報告準則第9號之日期），本集團管理層已評估適用於本集團持有的金融資產之業務模式，並已將其金融工具分類為適當的香港財務報告準則第9號類別。此重新分類產生的主要影響如下：

	按公平值 計入損益之 股本投資 千港元	可供出售 投資 千港元	按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產 千港元
於 2017 年 12 月 31 日	310,874	2,687,399	-	-
重新分類上市股本投資 - 由按公平值計入損益之股 本投資轉為按公平值計入 損益之金融資產	(310,874)	-	310,874	-
重新分類上市股本投資 - 由可供出售投資轉為按公 平值計入其他全面收益之 金融資產	-	(756,370)	-	756,370
重新分類非上市投資基金 - 由可供出售投資轉為按公 平值計入損益之金融資產	-	(1,729,240)	1,729,240	-
重新分類非上市債務投資 - 由可供出售投資轉為按公 平值計入其他全面收益之 金融資產	-	(201,789)	-	201,789
於 2018 年 1 月 1 日	-	-	2,040,114	958,159

以上變動對本集團權益之影響如下：

	可供出售投資 重估儲備 千港元	公平值儲備 (非結轉) 千港元	公平值儲備 (結轉) 千港元	保留盈利 千港元
於 2017 年 12 月 31 日	598,674	-	-	3,618,189
重新分類上市股本投資 - 由可供出售投資轉為按公 平值計入其他全面收益之 金融資產	(419,557)	419,557	-	-
重新分類非上市投資基金 - 由可供出售投資轉為按公 平值計入損益之金融資產	(169,143)	-	-	169,143
重新分類非上市債務投資 - 由可供出售投資轉為按公 平值計入其他全面收益之 金融資產	(9,974)	-	9,974	-
重新分類按公平值計入其他 全面收益之金融資產之過 往年度已計提之減值虧損 - 由保留盈利轉為公平值儲 備(非結轉)	-	(152,420)	-	152,420
於 2018 年 1 月 1 日	-	267,137	9,974	3,939,752

(b) 減值

香港財務報告準則第9號以前瞻性預期信貸損失法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變本集團貸款虧損耗蝕之會計處理。

香港財務報告準則第9號規定，本集團須就所有並非按公平值計入損益持有之貸款及其他債務金融資產記錄預期信貸損失。預期信貸損失乃按合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額計算。該差額隨後按資產原本實際利率之近似值貼現。

就應收賬款、其他應收款項及應收貸款而言，本集團已應用該準則內之簡化計算法及已根據年限內之預期信貸損失，計量預期信貸損失。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按與債務人相關之前瞻性因素及經濟條件調整。

就其他債務金融資產（即按公平值計入其他全面收益之貸款及債務證券）而言，預期信貸損失乃基於十二個月預期信貸損失計算。十二個月預期信貸損失為報告日期後十二個月內可能發生金融工具違約事件而導致之預期信貸損失，是年限內預期信貸損失之一部分；然而，倘自產生起信貸風險一直大幅上升，則撥備將根據年限內預期信貸損失計算。

倘內部或外部資料反映，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團認為金融資產違約。

根據過往經驗，本公司董事認為，採納香港財務報告準則第9號之預期信貸損失規定不會對本集團財務報表產生任何重大影響，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回。

(c) 對沖會計法

本集團以未來適用法應用對沖會計法。於初次應用日期，本集團全部現有對沖關係符合持續對沖之條件。本集團繼續將遠期合約之公平值變動及外幣計值銀行借貸之賬面值變動指定為本集團之投資淨額對沖關係，此與先前期間一致。故此，採納香港財務報告準則第9號之對沖會計法規定對本集團財務報表並無重大影響。

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收入及開支。

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 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			
銷售予外界客戶	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

截至 2017 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			
銷售予外界客戶	113,941	(52,018)	61,923
分類業績	275,762	(139,834)	135,928
公司及未分配開支			(24,746)
融資成本			(33,151)
除稅前盈利			78,031

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2018 年 (未經審核) 千港元	2017 年 (未經審核) 千港元
收入		
出售物業	-	19,700
租金收入總額	251,283	94,241
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損，淨額	-	(78,754)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	(618)	-
上市股本投資所得股息收入	6,859	8,121
非上市基金投資所得股息收入	8,595	-
債務投資利息收入	8,614	2,464
應收貸款利息收入	30,638	16,151
	305,371	61,923
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,566	5,934
衍生金融工具之公平值收益	43,423	42,981
投資物業之公平值收益	27,717	-
其他利息收入	-	24,838
匯兌收益，淨額	-	38,064
於收購附屬公司時之議價收購收益	-	102,147
出售合資企業之收益	-	84,720
其他	885	35
	90,591	298,719

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 2018 年 (未經審核) 千港元	2017 年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	-	15,356
折舊	1,744	1,417
減：已資本化之金額	-	(25)
	1,744	1,392
按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損，淨額	-	18,456
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	98,764	-

僱員福利開支（包括董事酬金）：

工資及薪金	57,653	45,672
退休福利計劃供款	2,693	2,217
減：已資本化之金額	-	(534)
	<u>60,346</u>	<u>47,355</u>

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2017年6月30日及2018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。

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2018 年 (未經審核) 千港元	2017 年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
香港	3,057	3,049
中國內地	709	603
英國	4,957	17,569
過往期間撥備不足		
中國內地	22	149
遞延稅項	-	(3,218)
本期間總稅項支出	<u>8,745</u>	<u>18,152</u>

7. 股息

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。

董事會決議不宣派截至2018年6月30日止6個月的中期股息（截至2017年6月30日止6個月：無）。

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。

就計算於2017年6月30日每股基本及攤薄盈利所採納之普通股加權平均數已作出追溯調整以反映於2017年4月28日完成之供股（定義見下文附註12）之影響。

由於截至2018年及2017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 2018 年 (未經審核) 千港元	2017 年 (未經審核) 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	68,341	59,879
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		股份數目
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2018 年	2017 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	3,044,246,982
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 添置物業及設備／發展中物業／投資物業

截至2018年6月30日止6個月，本集團耗資979,000港元（截至2017年6月30日止6個月：353,000港元）添置物業及設備。

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團耗資 7,211,000 港元添置發展中物業。

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團通過兩次業務合併收購了兩項投資物業，金額為 14,343,476,000 港元。

10. 應收賬款

	2018 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2017 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
應收賬款	1,935	5,308
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應收賬款主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。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：

	2018 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2017 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
1 個月內	1,935	4,230
3 至 6 個月	-	1,078
	1,935	5,308
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

不視為已減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
既未逾期亦未減值	937	2,192
逾期少於1個月	998	2,038
逾期3至6個月	-	1,078
	<u>1,935</u>	<u>5,308</u>

既未逾期亦未減值之應收賬款乃與一名近期並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但並未減值之應收賬款乃與本集團有良好往績紀錄之一名客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，對該等餘額毋須作出減值撥備，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回。

11. 應收貸款及利息

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
有抵押	50,000	130,452
無抵押	1,354,548	-
	<u>1,404,548</u>	<u>130,452</u>

附註：

該等應收貸款按介乎 4% 至 15% 之實際年利率計算之攤銷成本入賬。該等應收貸款之信貸期介乎 1 個月至 12 個月。由於該等應收貸款與多名不同借款人有關，董事認為該等應收貸款並無集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於 2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日，所有應收貸款及利息均未到期，並無被單獨或共同認為有減值，及與多名獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。

12. 股本

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2017年12月31日： 5,000,000,000股)每股0.10港元 (2017年12月31日：0.10港元)之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
3,882,334,668股(2017年12月31日： 3,882,334,668股)每股0.10港元 (2017年12月31日：0.10港元)之普通股	<u>388,233</u>	<u>388,233</u>

於2017年4月28日，本公司完成按發行價每股供股股份2.00港元向合資格股東按當時每持有本公司兩股股份獲發一股供股股份之供股（「供股」）及發行合共1,294,111,556股供股股份，總現金代價（未扣除開支）為2,588,223,000港元。

由於供股，本公司之已發行股本由2,588,223,112股每股0.10港元之股份增至3,882,334,668股每股0.10港元之股份。有關供股之詳情披露於本公司日期為2017年3月14日之公告及2017年4月3日之供股章程。

中期股息

董事會決議不宣派截至2018年6月30日止6個月的中期股息（截至2017年6月30日止6個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

2018年上半年，全球經濟增長依然強勁，但從宏觀角度來看，仍存在諸多不確定因素。英國脫歐談判結果不明朗、主要經濟體收緊貨幣政策、加息及美元強勢均帶來挑戰。該等因素或會減緩經濟勢頭。本集團的投資目標是透過投資成熟經濟體的多元化房地產組合，實現持續的資本增長及收入分配。在情況不明朗時期，穩定尤為重要。

於回顧期內，由於本集團擁有房地產投資的英國及澳洲利率較低，當地物業需求持續強勁。倫敦主要金融區域對寫字樓空間的強勁需求及低空置率為本集團在倫敦的商業物業帶來租金增長空間。同樣的情況在悉尼亦很明顯。儘管若干物業正在進行裝修及翻新，但本集團於倫敦及悉尼的商業物業出租率仍為100%。另一方面，本集團已通過建立戰略合作關係參與倫敦的住宅及商業新發展項目，預計回報可觀。

期內，本集團亦聯同當地合資企業夥伴對中國三個發展項目進行投資。於2018年5月，本集團通過持有48.98%權益的合資企業簽訂另一份合營協議，以人民幣980百萬元的代價收購一間中國房地產公司的80%權益，該公司目前在成都及西安正進行5個物業發展項目，總土地儲備面積約30百萬平方呎（「平方呎」）。該等項目位於城市的中心區，或位於交通十分便利，可直接通往連接市中心及當地主要旅遊景點的主幹道。該等項目為綜合發展項目，包括中小型公寓、豪華住宅及零售空間。

同月，本集團收購中國一個物業發展項目的42.86%權益訂立協議，總投資成本為人民幣270百萬元。該項目位於湖南省株洲市，毗鄰高速公路入口、醫院及當地便利設施，佔地面積為4.8百萬平方呎，將用作商業及住宅發展，總建築面積（「建築面積」）約9.5百萬平方呎。第一期的建設已於2018年上半年動工，計劃於2018年下半年開始預售。該項目預計於2020年竣工。

於2018年6月，本集團就收購另一個中國物業發展項目的50%權益訂立協議，投資成本為人民幣215百萬元。該項目位於四川，佔地面積約1.5百萬平方呎，總建築面積為4.5百萬平方呎。該項目尚處於規劃階段，預計將於2018年下半年開始施工。

至於英國倫敦Leadenhall Triangle項目的收購則延至2018年下半年完成，以期達成先決條件。本集團擁有該項目35%的權益。於全部開發後，該項目將提供約1.1百萬平方呎的寫字樓及零售空間。

今年上半年，本集團的財務業績因去年的兩項珍貴投資而錄得顯著增長。於2018年上半年，本集團錄得收入305.4百萬港元，較2017年上半年的61.9百萬港元增加393.1%，由於租金收入大幅增加166.6%至251.3百萬港元所致。淨盈利為68.3百萬港元，較2017年同期的59.9百萬港元增加14.1%，儘管去年同期已確認利德賀大樓賣方的租金補充而錄得一次性收益101.8百萬港元及出售一間合資企業而錄得收益84.7百萬港元。

期內，財務投資分部投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為98.8百萬港元及1.6百萬港元，而去年同期相應的公平值虧損及已變現虧損分別為18.5百萬港元及147.7百萬港元。

期內股東應佔盈利為68.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：59.9百萬港元），較去年同期增加14.1%。期內每股基本盈利為1.76港仙（截至2017年6月30日止6個月：1.97港仙）。

收入及經營利潤

總收入為305.4百萬港元，較2017年同期增加393.1%。其中包括租金收入251.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：94.2百萬港元）及財務投資收入54.1百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：虧損52.0百萬港元）。租金收入的增加乃由於本集團去年完成對One Kingdom Street及利德賀大樓的收購，於2018年上半年實現整半年租金收入。

股東應佔盈利為68.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：59.9百萬港元）。

投資物業

於2018年6月30日，本集團透過其附屬公司及合資企業分別擁有兩座位於英國的寫字樓及一座位於澳洲的寫字樓，用以賺取租金收入。

英國

於2018年6月30日，本集團的核心商業物業投資包括位於英國倫敦主要金融及保險業區域的兩個物業，即利德賀大樓及One Kingdom Street。本集團持有該兩個物業的100%權益。該兩個商業物業的總可租賃面積約為875,000平方呎。於2018年6月30日，該等物業實際上已全部租出。

於截至2018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251.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：94.2百萬港元）。

利德賀大樓

利德賀大樓坐落於倫敦的主要金融及保險業區域，是一棟具標誌性及獲獎無數的建築大樓。利德賀大樓於2014年落成，為一幢逾46層的商業大樓，由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。

利德賀大樓位於倫敦市中心金融及保險業區域的中心地帶，地理位置優越，已於上半年全數租出。利德賀大樓於2018年上半年的租金收入為173.8百萬港元。我們在英國的當地管理團隊於整個年度內在大樓內提供世界級的專業服務，確保租戶完全滿意。

利德賀大樓今年榮獲RIBA（英國皇家建築師學會）倫敦及國家獎。為增強及維持其作為標誌性國際大廈的地位，利德賀大樓開展更多的公共關係活動，包括通過Instagram進行成功的社交媒體活動，以及於2018年3月在大樓的公共廣場舉辦Team BRIT慈善活動。利德賀大樓於2018年3月與Care合作舉辦“Stairs And The City”活動，該活動由女士爬上48層樓（1,258梯級），是英國首次僅限女士參加的大廈垂直跑挑戰賽事。該活動成功募集約100,000英鎊善款。於2018年4月，本集團成為HitClub18其中一位主要贊助商，該活動是一個白領業餘拳擊活動，由年輕專業人士經過認真訓練參與並為一系列慈善組織籌集善款。當晚合共籌得100,000英鎊。

於2018年2月，本集團成為YN Property Awards Dinner的主要贊助商之一。該活動主要由地產界最重要的成員參與並於晚會期間合共籌得155,000英鎊。

One Kingdom Street

One Kingdom Street座落於倫敦Paddington地區，提供約265,000平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位。2018年上半年的租金收入為77.5百萬港元。

大樓環繞Sheldon Square而建，包括電影院、咖啡廳及餐廳、辦公空間、住宅區、酒店、零售店鋪及娛樂設施。本集團已委任高力（Colliers）進行2018年的租金檢討，並相信整體而言重續租賃合約將會達至更有利條款並獲得更高的租金收入。

隨著收購One Kingdom Street完成後，本集團對該大樓進行細緻檢視。經與租戶商討後決定大樓的接待區域進行改建及翻新，透過提高天花板及優質實用的入口環境，令大樓達至更高標準並享有富現代感的明亮空間。接待區域新增一間手工咖啡店，以及位於中庭的全新座椅區，可舉行小組會議及大樓活動。翻新工程已於2018年8月完成而成本只是2百萬英鎊。

澳洲

72 Christie Street, St Leonards

72 Christie Street, St Leonards建於1990年，是一幢佔地30,289平方呎的現代甲級寫字樓，本集團佔有其34.5%的實際權益，大樓有8層樓約119,510平方呎的寫字樓空間及220個地下停車位。

St Leonards是成熟的寫字樓區域，位於北悉尼CBD約2千米，距離悉尼CBD約7千米。該物業鄰近Pacific Highway及St Leonards地鐵站／Forum Retail Complex，前往各大交通樞紐及零售設施均十分方便。該大樓的基礎翻新工程已完工，該物業已全部租予一名信譽良好的租戶。

發展物業

於2018年6月30日，本集團的發展項目包括位於英國倫敦的Nine Elms Square項目及Leadenhall Triangle項目的權益以及位於中國的三個物業發展項目。

Nine Elms Square

本集團擁有Nine Elms Square項目的50%權益。

Nine Elms Square坐落於泰晤士河南畔，坐擁倫敦市中心全景，緊鄰美國大使館新址。Nine Elms Square佔地10畝面積，包括多幢大廈，為泰晤士河南畔的地標性住宅區。

項目將分兩期進行發展。大多數單位將可一覽泰晤士河全景。項目的奠基儀式於2018年7月舉行，項目暫時預計於2022年完工。於完全開發後，整個項目將提供約1,900個住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎。

區內的交通改造方案將使Nine Elms與倫敦市中心南岸緊密相連。於不久將來，Northern Line地鐵線的兩個新地鐵站將快速直接連接West End、City及倫敦北部。

The Leadenhall Triangle

於2017年12月，本集團訂立合夥協議收購以寫字樓為主的投資項目，本集團擁有該項目35%權益。是項收購預期將於2018年下半年完成。項目將提供約1.1百萬平方呎的寫字樓及零售空間。

Leadenhall Triangle位於倫敦市的心臟地帶，佔地2.5畝，其中1.5畝將發展成倫敦另一個標誌性建築，約0.9百萬平方呎將為34層寫字樓發展項目，預計完工日期為2023年，餘下1.0畝已有約200,000平方呎的辦公、零售及配套空間。Leadenhall Triangle將提供合共超過1.1百萬平方呎的空間。

中國物業發展項目

期內，本集團已於中國物色潛在發展項目方面取得重大進展，並已透過投資合資企業建立房地產業務組合，詳情載於上文「業務回顧」一節。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損70.8百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：139.7百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共54.7百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：26.7百萬港元）。期內，其投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為98.8百萬港元及1.6百萬港元，而去年同期相應的公平值虧損及已變現虧損分別為18.5百萬港元及147.7百萬港元。

公司策略與展望

儘管全球經濟增長仍有不明朗因素，本集團將繼續審慎推行自身策略，於發達國家尋求優質投資物業，建立穩定的經常性收入，並於大都會城市及其他具有強勁增長潛力城市的優越地段收購土地，以作物業發展用途。

本集團亦或會與投資者及當地發展商合作增加其房地產投資組合，以把握機會及分散風險。

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投資組成的多元化組合。於 2018 年 6 月 30 日，該投資組合的賬面總值為 3,001.8 百萬港元（2017 年 12 月 31 日：2,998.3 百萬港元），其分析載於下表：

	2018年6月30日	2017年12月31日
	百萬港元	百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	307.3	310.9
非上市投資基金	1,853.0	1,729.2
	<u>2,160.3</u>	<u>2,040.1</u>
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	670.4	756.4
債務投資	171.1	201.8
	<u>841.5</u>	<u>958.2</u>
總計	<u>3,001.8</u>	<u>2,998.3</u>

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 98.8 百萬港元的未變現公平值虧損（截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月：18.5 百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認 196.5 百萬港元的未變現公平值收益（截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月：59.2 百萬港元）。期內投資組合已變現虧損為 1.6 百萬港元（截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月：147.7 百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為 24.1 百萬港元（截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月：10.6 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及謹慎的投資策略，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

本集團繼續採取審慎的財務管理政策，透過集中監察其短期至五年期的流動資金需要，並據此安排其銀行及其他借貸，旨在維持強勁的流動資金狀況，以擁有充足的財務資源用於擴張及投資。

於2018年6月30日，本集團銀行借貸為14,311.7百萬港元，到期期限分佈於5年期間，其中6,270.7百萬港元須於一年內償還，158.5百萬港元須於一至三年內償還，及7,882.5百萬港元須於三年後償還。須於一年內償還的款項中，5,200百萬港元由同等金額用作對沖用途的港元及美元現金存款作抵押。

於2018年6月30日，本集團的淨資產負債比率約為36.0%（2017年12月31日：21.8%），按借貸總額減現金、銀行結餘及定期存款再除以總權益計算。

於2018年6月30日，現金、銀行結餘及定期存款合共達82億港元。本集團約76%的銀行存款及現金以港元計值、17%以美元計值、1%以人民幣計值及6%以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2018年6月30日，總資產為327億港元，其中約31%為流動性質。淨流動資產為23億港元，佔本集團淨資產約14%。

於2018年6月30日，股東權益為169億港元（2017年12月31日：168億港元）及每股淨資產為4.36港元（2017年12月31日：4.34港元）。

或然負債／財務擔保

於2018年6月30日，本集團就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出256.6百萬港元（2017年12月31日：262.8百萬港元）的擔保。

融資活動

本集團於回顧期內沒有進行主要融資活動。

於2017年4月，本集團完成以每股供股股份2港元按當時每持有兩股本公司股份可獲發一股供股股份的基準進行的供股，籌得所得款項淨額約25.8億港元以補充一般營運資金，並已於其後用作投資利德賀大樓及Nine Elms Square項目的資金。

資產抵押

於2018年6月30日，分別為149億港元、52億港元及81.3百萬港元（2017年12月31日：分別為121億港元、51億港元及82.0百萬港元）投資物業、銀行存款及物業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

本集團以相同貨幣的銀行借貸及遠期外匯合約對沖外幣資產，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損，該對沖金額於2018年6月30日總值約為7億英鎊。

僱員

於2018年6月30日，本集團於香港、中國及英國合共有99名僱員。本年度上半年的薪酬成本（董事薪酬除外）為約38百萬港元。

本集團確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其工作表現掛鈎的報酬。

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。截至 2018 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。挽留僱員的其他福利措施包括強制性公積金供款、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。

企業管治

於截至 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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，2018 年 8 月 24 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。