

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2020年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2019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	
		2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
收入			
利息收入	4	40,802	44,663
來自其他來源的收入	4	236,638	234,351
總收入		277,440	279,014
提供服務成本		(1,331)	(5,817)
毛利		276,109	273,197
其他收入及收益，淨額	4	132,028	130,717
行政費用		(131,679)	(157,904)
金融資產減值虧損之撥回，淨額	5	6,743	9,502
其他開支		(82,649)	(70,444)
融資成本		(180,453)	(113,626)
應佔盈虧：			
合資企業		(19,988)	52,307
聯營公司		9,014	(20,375)
除稅前盈利	5	9,125	103,374
所得稅開支	6	(10,992)	(18,833)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利/(虧損)		(1,867)	84,541
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)	8		
基本及攤薄		(0.05)港仙	2.18 港仙

綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2020 年 (未經審核) 千港元	2019 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利/(虧損)	(1,867)	84,541
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	(12,678)	18,732
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除	-	19,660
換算境外業務	(697,334)	(38,821)
境外業務淨投資之對沖		
- 期內對沖工具的公平值變動之有效部份	-	(63,516)
	(697,334)	(82,677)
應佔合資企業之其他全面虧損	(1,458)	(4,781)
應佔聯營公司之其他全面收益	1,628	246
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(709,842)	(68,480)
<i>於隨後期間不會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	218,235	(158,502)
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	218,235	(158,502)
本期間其他全面虧損	(491,607)	(226,982)
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面虧損總額	(493,474)	(142,441)

綜合財務狀況表

		2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	2019年 12月31日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	9	281,351	301,405
投資物業		13,908,228	14,902,298
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		3,043,409	2,589,186
於聯營公司之投資		524,639	574,221
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,024,983	816,872
按公平值計入損益之金融資產		1,316,155	605,720
預付款項、按金及其他應收款項		4,333	8,052
衍生金融工具		-	3,247
遞延稅項資產		1,486	2,312
非流動資產總值		<u>20,115,124</u>	<u>19,813,853</u>
流動資產			
應收賬款	10	9,086	9,449
應收貸款及利息	11	295,783	899,140
預付款項、按金及其他應收款項		1,422,476	1,180,852
按公平值計入其他全面收益之金融資產		196,061	198,615
按公平值計入損益之金融資產		327,598	300,980
預付所得稅		8,764	4,107
經紀公司存款		10,201	10,394
已抵押存款		-	965,000
有限制銀行結餘		109,019	67,088
現金及等同現金		7,156,853	6,029,457
流動資產總值		<u>9,535,841</u>	<u>9,665,082</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		274,303	312,542
計息銀行借貸		302,719	1,053,549
應付稅項		739,077	768,185
流動負債總額		<u>1,316,099</u>	<u>2,134,276</u>
淨流動資產		<u>8,219,742</u>	<u>7,530,806</u>
總資產減流動負債		<u>28,334,866</u>	<u>27,344,659</u>
非流動負債			
衍生金融工具		65,968	-
計息銀行借貸		9,394,295	7,894,382
應付票據		1,925,852	1,922,845
其他應付款項		13,156	20,716
遞延稅項負債		328	328
非流動負債總額		<u>11,399,599</u>	<u>9,838,271</u>
淨資產		<u>16,935,267</u>	<u>17,506,388</u>
權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		16,547,034	17,118,155
權益總額		<u>16,935,267</u>	<u>17,506,388</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2019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2019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>

經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號的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整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，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和重要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重大的指引，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。

- (b) 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 號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限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，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 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 COVID-19 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追溯有效，並允許提早應用。本集團已於 2020 年 1 月 1 日提早採納該修訂，及該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (d) 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重要性。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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 2020 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	236,141	41,299	277,440
分類業績	113,365	104,472	217,837
公司及未分配開支			(28,259)
融資成本			(180,453)
除稅前盈利			9,125

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

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	
	2020 年	2019 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入		
利息收入		
債務投資利息收入	19,086	23,711
應收貸款利息收入	21,716	20,952
	<u>40,802</u>	<u>44,663</u>
來自其他來源的收入		
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	1,708
其他租賃付款，包括固定付款	235,602	238,156
	<u>236,141</u>	<u>239,864</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	497	526
	<u>236,638</u>	<u>234,351</u>
	<u>277,440</u>	<u>279,014</u>
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	34,224	25,505
投資物業之公平值收益	13,751	34,242
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	84,025	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	28	308
	<u>132,028</u>	<u>130,717</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	
	2020 年	2019 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
自有資產折舊	18,294	11,152
使用權資產折舊	10,531	10,730
	<u>28,825</u>	<u>21,882</u>
衍生金融工具之公平值虧損	71,011	65,022
匯兌差額，淨額	11,638	5,288
出售物業及設備之虧損	-	134

金融資產之減值虧損撥回，淨額		
應收貸款及利息之減值虧損撥回，淨額	(5,008)	(9,502)
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撥回	(1,735)	-
	<u>(6,743)</u>	<u>(9,502)</u>
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	65,216	63,783
退休福利計劃供款	3,467	2,740
	<u>68,683</u>	<u>66,523</u>

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2020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% (2019年：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。

	截至6月30日止6個月	
	2020年 (未經審核) 千港元	2019年 (未經審核) 千港元
本期間即期支出		
香港	3,788	4,563
中國內地	-	8,342
英國	6,378	6,394
過往期間撥備不足		
中國內地	-	296
遞延稅項	826	(762)
本期間總稅項支出	<u>10,992</u>	<u>18,833</u>

7. 股息

截至2020年6月30日止6個月，本公司宣派截至2019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2020年6月5日支付。

董事會決議不宣派截至2020年6月30日止6個月的中期股息（截至2019年6月30日止6個月：無）。

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。

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 6月30日 (未經審核) 千港元	2019年 12月31日 (經審核) 千港元
1個月內	1,311	3,022
1至2個月	2,333	6,427
2至3個月	48	-
3至6個月	5,394	-
	<u>9,086</u>	<u>9,449</u>

本集團之租戶一般按時繳付租金。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. 應收貸款及利息

	2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	2019年 12月31日 (經審核) 千港元
應收貸款		
有抵押	-	40,000
無抵押	298,449	862,860
	<u>298,449</u>	<u>902,860</u>
減：減值撥備	(9,004)	(14,012)
	<u>289,445</u>	<u>888,848</u>
應收利息	6,338	10,292
	<u>295,783</u>	<u>899,140</u>

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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	2019年 12月31日 (經審核) 千港元
於期／年初	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	9,004	14,012
	<u>(5,008)</u>	<u>(15,654)</u>
於期／年末	<u>9,004</u>	<u>14,012</u>

於 2020 年 6 月 30 日，應收貸款及利息並無過期（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，及已於 2019 年 12 月 31 日後悉數償還），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。

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 2020 年 6 月 30 日應用之違約概率介乎 1.21% 至 7.26% (2019 年 12 月 31 日：1.95% 至 8.45%) 以及違約默認損失預計約為 62% (2019 年 12 月 31 日：62%)。

12. 股本

	2020 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2019 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000 股 (2019 年 12 月 31 日： 20,000,000,000 股) 每股 0.10 港元 (2019 年 12 月 31 日：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 12 月 31 日： 3,882,334,668 股) 每股 0.10 港元 (2019 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 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

COVID-19（冠狀病毒）疫情的爆發導致封鎖及社交距離限制，對全球經濟造成了巨大損失。本集團的物業投資及發展組合主要位於英國。儘管準確地預測疫情對英國物業及租賃行業的影響仍為時尚早，但幸運的是於回顧期內疫情對本集團租賃業務的影響有限。本集團 2020 年上半年的收入保持穩定，而由於英鎊兌港元的平均匯率與去年同期相比貶值約 4% 導致租金收入略微減少。

本集團因應疫情採取了積極的營運應對措施。當地團隊持續遵守有關當局發佈的所有指引，並對其投資物業採取嚴格清潔及衛生措施，確保大樓對租戶及客戶而言安全可靠。

在英國由於 COVID-19 對經濟造成的不利影響大部分於第二季度顯現，因此 2020 年第二季度整個行業在租金回收方面均面對嚴峻挑戰。在本集團的組合中，由於優質租戶佔比較高，及本集團的高質素資產管理，本集團的租金回收率已超逾 94%。本集團預計此租金回收趨勢將持續至下半年，因此將與租戶合作，提供租金延期和付款選項措施以減輕有關影響。以上措施全基於本集團穩健財務狀況的支持，為本集團強大的流動資金狀況提供緩衝。

本年 1 月，本集團為內部員工及相熟人士主要通過網絡營銷推出 Nine Elms Square 項目第一期工程的軟預售，反應不俗。該項目的第一期包括三幢豪華住宅，可銷售總面積約為 680,000 平方呎（平方呎）。該工程預計於 2023 年竣工。

收入及經營利潤

於上半年，本集團取得總收入 277.4 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：279.0 百萬港元），較上年同期略微減少 1%。

截至 2020 年 6 月 30 日止期間，倫敦的投資物業組合持續提供 236.1 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：239.9 百萬港元）穩定租金收入。儘管 COVID-19 帶來的相關短期潛在影響，本集團預計在可預見未來收入仍將維持。

Whiteleys 項目現時為空置狀態並已展開現場地基工程。

合資企業營運的 Nine Elms Square 及 Melbourne Spring Street 項目錄得應佔虧損 17.1 百萬港元，主要由於所產生的營銷成本及規劃開支所致。

整體而言，本集團錄得股東應佔虧損 1.9 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：溢利 84.5 百萬港元）。期內每股基本虧損為 0.05 港仙（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：每股盈利 2.18 港仙）。

期內虧損主要由於回顧期內反映本集團於 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而導致融資成本增加 66.8 百萬港元、以及本集團合資企業投資帶來的貢獻減少 72.3 百萬港元所致。該等部分不利影響已被投資組合的公平值收益增加 42.0 百萬港元所抵銷。

投資物業

於 2020 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商業物業，用以賺取租金收入。

英國

本集團於倫敦市中心擁有優質的寫字樓組合，位於英國主要金融及保險業區域，分別為利德賀大樓及 One Kingdom Street。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來強勁的租金收入。兩幢大樓均由本集團 100% 擁有，可租賃總面積約為 875,000 平方呎。市場對優質商用樓面的強烈需求令該兩幢大樓於 2020 年 6 月 30 日實質上已全部出租。

本集團不斷專注於改善該兩幢大樓以提高租金及租戶續租。本集團對大樓的配套設施作出投資以提升客戶服務質素及滿足客戶需求。

截至 2020 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 236.1 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：239.9 百萬港元）。

利德賀大樓

利德賀大樓為倫敦的摩天大樓，樓高 225 米（738 英呎），融合先進科技，為倫敦市中心的標誌性建築大樓之一。該大樓的獨特設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。該大樓已發展成為一個現代化及休閒的辦公場所，大樓周邊亦有眾多知名餐飲店鋪。現代化的寫字樓及美食體驗相結合幫助大樓租戶挽留及吸引人才。該幢樓高 46 層的寫字樓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。大樓已全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 10 年，其中逾 7 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。利德賀大樓目前的合約年租金收入為約 40.5 百萬英

鎊。租金收益率約為每年 3.5%。本集團將持續多元化發展大樓的租戶組合並確保大樓仍為其資產等級的最終選擇。截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的租金收入為 16.7 百萬英鎊（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：16.0 百萬英鎊）。

大樓主要入口的接待處於 3 月進行改造及升級，背壁設置兩個大型數碼熒幕，使接待區煥然一新。除硬件升級外，本集團亦已開發一項流動應用程式「利德賀大樓 APP」以統籌大樓內的項目及活動，並為會員提供大樓未來發展建議及支持的平台。

通過舉辦富有創造性的營銷活動，以維護該大樓作為標誌性國際建築的公眾形象及地位。管理層於 2020 年舉辦名為「利德賀 Live」的活動，活動主題涵蓋健康與健身、美食活動、教育活動及社區參與。活動旨在讓更多人有機會親身體驗該大樓的宏偉設計以及先進的內部設施。新的現代餐廳亦已進駐以改善用餐體驗。於居家禁令期間，由於大樓的使用率低及大部分租戶在家辦公，有趣吸引的活動需於網上進行。網上虛擬聯繫活動透過在虛擬社區中推出健康及身心康寧活動以維繫利德賀大樓的用戶，而近期使用的訂制大樓流動應用程式成為現有租戶參與活動的主要工具。

One Kingdom Street

One Kingdom Street 位於 Paddington 中央區域，步行至 Oxford Street 僅需 15 分鐘。雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色，大堂通往接待處及中央中庭，而 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九層裝修精美的樓層。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 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，現時年租金收入約為 15.0 百萬英鎊，相當於年租金收益率為 5.0%。大樓已由信譽良好的主要租客全數承租。截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的租金收入為 7.6 百萬英鎊（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：7.6 百萬英鎊）。

本集團已實施租戶組合改善措施，以滿足不斷變化的客戶需求。本集團推出各種啟發性的項目及推廣活動，以豐富社區的文化內涵。於冠狀病毒爆發前，作為租戶互動計劃的一部分，在租戶的午餐時段於大樓的接待處舉辦花環製作坊，用乾花及植物編織牆帷及餐桌裝飾品，租戶可將製成品帶回家觀賞。

澳洲

墨爾本 85 Spring Street

此大樓坐落於墨爾本 CBD 的黃金地段，俯瞰議會區域，鄰近公園，周邊雲集國際零售品牌、餐廳，以及宏偉的歷史建築。該物業佔地面積為 13,358 平方呎。商業辦公大樓的規劃已提交，以提供逾 35 層約 307,000 平方呎的淨可出租寫字樓空間及 5,000 平方呎的零售樓面連同四層地下停車場。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達鐵路 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。

合資企業

於 2020 年 6 月 30 日，本集團在倫敦擁有逾 1.1 百萬平方呎並在中國擁有約 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。

Nine Elms Square — 倫敦

本集團擁有 Nine Elms Square 項目的 50% 權益。

Nine Elms Square 坐落於泰晤士河灣畔，倫敦市的全景一覽無遺。大樓位處泰晤士河畔的絕佳位置，該處高層住宅大樓稀少。規劃中的住宅服務及配套設置以及頂級的居住會所無疑將提升其受歡迎程度。

Nine Elms Square 為坐落於泰晤士河南畔佔地 10 畝以住宅為主的綜合項目，包括合共 12 幢大樓及 1,500 個住宅單位，可銷售總面積約為 1.7 百萬平方呎及若干零售及寫字樓部分。該項目將分兩期發展。第一期興建進度理想，但開發活動受 COVID-19 影響而放緩。大多數住宅單位可一覽泰晤士河全景。項目的第一期將進行開發至 2023 年。截至 2020 年 6 月 30 日止期間，向員工及受邀朋友推出 100 個預售單位，其中 47% 已獲承購。

Whiteleys 購物中心 – 倫敦

本集團已承諾投資 182 百萬英鎊，用於倫敦 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 平方呎的項目完成後將擁有 153 間公寓、一家五星酒店、各類商戶雲集的零售商場、一家健身中心、一家電影院及餐廳，在倫敦市中心黃金地段提供無與倫比的項目重建機會。拆卸工作已經完成。地基工程於期內進展順利，因當前工作模式並未受到因疫情限制社交距離所影響。本集團預計住宅單位的銷售受疫情影響將放緩而不大可能於 2021 年第一季度開始預售。預計開發將於 2023 年完工。本集團於該項目擁有 50% 投票權。於 2020 年 6 月 30 日，本集團注入的資本投資為 53.7 百萬英鎊。

啟匯 – 香港

啟匯位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啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。啟匯為一幢 28 層高商業大樓，可租賃總面積約為 795,000 平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及停車場。周邊零售及商業建築物為租戶提供購物、餐飲及娛樂設施。該項目收購成本為 75 億港元，而本集團擁有 25% 所有權權益。大樓正在翻新，以升級主要大堂、玻璃幕牆、外牆及寫字樓地板，盡量減少對現有租戶的干擾。該等翻新工程將提升物業的租金叫價力，以實現更高的租金收益。由於中美貿易談判的持續進行及香港動蕩，期內香港寫字樓租賃市場的需求有所降低。於 2020 年 6 月底，啟匯的出租率為 73%。

開發項目 – 中國

本集團訂立協議投資約人民幣 800 百萬元於一間合資企業的 33.33% 權益，此合資企業持有重慶的開發項目。該項目位於璧山高新區，緊鄰黛山大道，亦連接至城北地鐵 1 號線及城南高鐵站。臨近地區計劃開設附有幼兒園、學校及公園的設施。開發項目將包含 7.0 百萬平方呎的商業、零售及住宅空間。3.7 百萬平方呎可銷售面積的第一期工程於 2020 年上半年動工，預計於 2022 年下半年竣工。

財務投資業務

財務投資分部錄得收益 99.9 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：61.5 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 41.3 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：45.2 百萬港元）。其投資組合的公平值收益為 84.0 百萬港元（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：42.0 百萬港元）。期內並未錄得已變現交易／溢利（截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月：已變現虧損 5.4 百萬港元）。

公司策略與展望

展望未來，儘管疫情的潛在不利影響嚴重影響經濟活動，惟本集團對其業務的基本實力仍充滿信心。由於本集團物業組合實際上長期出租予優質租戶，且集團的財務基礎雄厚，且貸款價值比適中、成本低的長期融資，故業務在逆境中的抗跌力強。

由於留意到 COVID-19 的影響將可能於未來一段時間內持續存在，本集團將致力於維持其資產負債水平及靈活性，以渡過長期低迷的市況及充分把握可能出現的任何機遇。本集團對倫敦的長期前景仍持樂觀態度，並認為倫敦作為商業及投資理想地區的基本因素將保持不變。

藉由採納加強盈利實現資產增長的審慎策略，本集團繼續加強其物業業務及於主要城市探索全球機遇，以擴大經常性收益基礎。相對較低的資產負債水平、充足流動資金及穩健財務狀況一直是其穩健基礎特色。

財務回顧

投資

本集團一直維持雄厚的資本基礎及充足財務資源以支持業務之發展及增長。本集團定期審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，從而向股東提供回報並同時維持審慎的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在於保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

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6月30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2,864.8百萬港元（2019年12月31日：1,922.2百萬港元），其分析載於下表：

	2020年6月30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	254.4	223.6
非上市投資基金	1,316.2	605.7
債務工具	73.2	77.4
	1,643.8	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	867.9	649.7
債務工具	353.1	365.8
	1,221.0	1,015.5
總計	2,864.8	1,922.2

於本報告日期，本集團投資組合中並沒有單一投資佔其資產總值 5% 或以上。

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84.0百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：42.0百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值收益205.6百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：公平值虧損139.8百萬港元）。期內並無錄得投資組合已變現收益（截至2019年6月30日止6個月：已變現虧損5.4百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為19.6百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：24.2百萬港元）。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

本集團於2020年6月30日的綜合淨借貸(現金、銀行結餘及定期存款扣減總銀行貸款及應付票據)為44億港元，而於2019年12月31日為38億港元。該增加是由於本集團合資企業項目的資本投資13億港元所致。因此，本集團的資產負債由2019年12月31日的21.8%小幅增加至2020年6月30日的25.7%，仍屬穩健水平。

於2020年6月30日，本集團銀行貸款及應付票據總額為116億港元，到期期限分佈於3年期間，其中3億港元於一年內償還，而餘下113億港元則於一年後償還。

本集團期內的加權平均借貸成本為3.3%，略高於去年同期，此乃由於2019年6月發行3年期的6.35%擔保票據。

於2020年6月30日，本集團按固定或對沖利率釐定的總借貸為67%（2019年12月31日：64%）。於2020年6月30日，本集團的現金及可動用融資（扣除發行的擔保票據）為64億港元。

於2020年6月30日，現金及銀行結餘以及定期存款合共達73億港元，而於2019年12月31日為71億港元。本集團約41%的銀行存款及現金以港元計值、28%以美元計值、24%以英鎊計值及7%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6月底，總資產為297億港元，其中約32%為流動性質。淨流動資產為82億港元，佔本集團淨資產約49%。

於2020年6月30日，股東權益為169億港元（2019年12月31日：175億港元）及每股淨資產值為4.36港元（2019年12月31日：4.51港元）。

或然負債／財務擔保

於2020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方作出191百萬港元（2019年12月31日：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（2019年12月31日：1,119百萬港元）的擔保。
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1,469百萬港元（2019年12月31日：1,479百萬港元）的擔保，已使用相關貸款中1,469百萬港元（2019年12月31日：1,479百萬港元）之額度。
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12億港元及8億港元（2019年12月31日：分別為17億港元及8億港元）。

資產抵押

於2020年6月30日，分別為139億港元及76百萬港元的投資物業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至港元時而產生的虧損。於期末，本集團並無簽立任何遠期外匯合約。

僱員

於2020年6月30日，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有123名僱員。上半年的薪酬成本（董事薪酬除外）為約47百萬港元。

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2020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2020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2020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2020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 2020 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，2020 年 8 月 21 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。