

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 2016 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2016年12月31日止年度的綜合業績，連同一個年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	2016 年 千港元	2015 年 千港元
收入	3, 4	1,129,416	6,620,237
銷售成本		(733,438)	(4,758,076)
毛利		395,978	1,862,161
其他收入及收益	4	143,038	2,679,940
銷售及分銷費用		(20,007)	(280,076)
行政費用		(201,955)	(414,235)
其他開支		(602,494)	(344,206)
融資成本	5	(10,641)	(158,452)
應佔盈虧：			
合資企業		(33,078)	(35,312)
聯營公司		39,270	14,100
除稅前盈利/(虧損)	6	(289,889)	3,323,920
所得稅開支	7	(66,867)	(1,682,307)
本年度盈利/(虧損)		(356,756)	1,641,613

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		(356,756)	1,366,665
非控制性股東權益		-	274,948
		<u>(356,756)</u>	<u>1,641,613</u>
 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)	9		
基本及攤薄		<u>(13.78 港仙)</u>	<u>52.80 港仙</u>

綜合全面收益表

	2016年 千港元	2015年 千港元
本年度盈利/(虧損)	(356,756)	1,641,613
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	(558,672)	390,372
遞延稅項	-	(16,689)
計入綜合損益表的虧損之重新分類調整		
- 出售虧損	48,142	3,834
- 減值虧損	152,420	-
於出售附屬公司時解除	-	(177,720)
	(358,110)	199,797
匯兌變動儲備：		
於出售附屬公司時解除	54,511	(1,774,953)
換算境外業務的匯兌差額	(50,443)	(333,528)
	4,068	(2,108,481)
於出售附屬公司時解除之聯營公司之其他全面收益	(2,166)	-
應佔合資企業之其他全面收益	(2,298)	(198)
應佔聯營公司之其他全面收益	(4,800)	(65,067)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	(363,306)	(1,973,949)
本年度除稅後其他全面收益	(363,306)	(1,973,949)
本年度全面收益總額	(720,062)	(332,336)
應佔：		
母公司擁有人	(720,062)	(536,454)
非控制性股東權益	-	204,118
	(720,062)	(332,336)

綜合財務狀況表

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
非流動資產			
物業及設備		103,837	21,977
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		319,907	125,992
於聯營公司之投資		142,666	283,550
可供出售投資		2,963,697	3,489,172
發展中物業		-	671,340
出售附屬公司之應收代價		-	1,140,382
遞延稅項資產		-	12,440
非流動資產總值		<u>3,540,647</u>	<u>5,755,393</u>
流動資產			
發展中物業		246,595	997,117
已落成待售物業		306,947	300,935
應收貸款及利息	10	237,522	-
預付款項、按金及其他應收款項		1,982,375	6,113,444
透過損益按公平值列賬之股本投資		581,295	756,456
預付所得稅及土地增值稅		22,328	15,927
經紀公司存款		168,989	3,916
已抵押存款		-	303,522
有限制銀行結餘		38,926	65,009
現金及等同現金		7,510,847	2,774,285
流動資產總值		<u>11,095,824</u>	<u>11,330,611</u>
流動負債			
應付賬項	11	116,352	269,441
其他應付款項及預提負債		222,704	830,527
計息銀行及其他借貸		112,208	450,000
應付稅項		892,523	1,033,887
流動負債總額		<u>1,343,787</u>	<u>2,583,855</u>
淨流動資產		<u>9,752,037</u>	<u>8,746,756</u>
總資產減流動負債		<u>13,292,684</u>	<u>14,502,149</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		-	350,000
遞延稅項負債		23,896	20,947
非流動負債總額		<u>23,896</u>	<u>370,947</u>
淨資產		<u>13,268,788</u>	<u>14,131,202</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	258,822	258,822
儲備		13,009,966	13,872,380
權益總額		<u>13,268,788</u>	<u>14,131,202</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。

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）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除股本及債務投資按公平值估量外，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. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號（2011 年）修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第 11 號修訂	收購合營業務權益的會計處理辦法
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬
香港會計準則第 1 號修訂	披露措施
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號修訂	闡明可接受的折舊及攤銷方法
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號（2011 年）修訂 2012 年至 2014 年週期之年度改進	獨立財務報表的權益法 若干香港財務報告準則之修訂

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（2011年）修訂、香港財務報告準則第11號修訂及香港財務報告準則第14號，香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂以及2012年至2014年週期之年度改進與本集團財務報表之編製並無關連外，該等修訂之性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有在財務報表列報及披露範疇內重點集中改善的地方。該等修訂釐清：
- 香港會計準則第 1 號的重要性規定；
 - 損益表與財務狀況表內的特定項目可予分拆；
 - 實體可靈活決定財務報表附註的呈列次序；及
 - 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合資企業其他全面收益必須於單一項目內合併呈列，並區分其後將會及不會重新分類至損益的項目。

此外，該等修訂釐清在財務狀況表及損益表呈列額外小計時適用的規定。該等修訂不會對本集團的財務報表構成任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收入反映經營業務（其中資產是一部分）所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收入法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用於攤銷無形資產。該等修訂將予以追溯應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂於採納後不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (c) 香港會計準則第27號（2011年）修訂允許實體使用權益法在實體單獨財務報表中對其在附屬公司、合資企業及聯營公司中的投資進行會計處理。對使用財務報告準則並選擇將其附屬公司、合資企業及聯營公司的會計處理變更為權益法的實體而言，彼等之單獨財務報表需要作出追溯調整。該等修訂並不適用於本集團之綜合財務報表。

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 - 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 2016 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			
銷售予外界客戶	881,660	247,756	1,129,416
分類業績	(70,732)	(154,305)	(225,037)
公司及未分配開支			(54,211)
融資成本			(10,641)
除稅前虧損			(289,889)
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(33,078)	-	(33,078)
聯營公司	39,270	-	39,270
物業及設備資本開支	87,720	-	87,720
折舊	4,169	-	4,169
透過損益按公平值列賬之股本投資			
之公平值虧損，淨額	-	195,271	195,271
可供出售投資減值	-	152,420	152,420
撇減已落成待售物業至可變現淨值	3,305	-	3,305
撇減發展中物業至可變現淨值	1,910	-	1,910
於合資企業之投資	319,907	-	319,907
於聯營公司之投資	142,666	-	142,666

截至 2015 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			
銷售予外界客戶	6,385,760	234,477	6,620,237
分類業績	3,138,776	393,132	3,531,908
公司及未分配收入			319
公司及未分配開支			(49,855)
融資成本			(158,452)
除稅前盈利			3,323,920
其他分類資料：			
應佔盈虧：			
合資企業	(35,312)	-	(35,312)
聯營公司	14,100	-	14,100
物業及設備資本開支	10,480	-	10,480
折舊	20,289	-	20,289
預付土地租金攤銷	1,280	-	1,280
投資物業之公平值虧損	2,777	-	2,777
透過損益按公平值列賬之股本投資 之公平值收益，淨額	-	168,558	168,558
撇減已落成待售物業至可變現淨值	8,269	-	8,269
撇減發展中物業至可變現淨值	20,146	-	20,146
於合資企業之投資	125,992	-	125,992
於聯營公司之投資	283,550	-	283,550

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

超過 78% (2015 年：90%) 之本集團之收入是來自本集團於中國內地業務的外界客戶。

(b) 非流動資產

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
中國內地	144,817	959,853
香港	432,133	153,546
	576,950	1,113,399

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括財務工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

截至 2015 年及 2016 年 12 月 31 日止年度，與單一外界客戶之交易收益並無佔本集團總收益 10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入指年內出售物業之所得款項總額，經扣除營業稅及出售物業之其他相關銷售稅項、出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益，淨額、已收及應收租賃物業之租金收入總額、上市及非上市投資所得股息及利息收入，以及應收貸款所得利息收入之總和。

本集團業務之收入、其他收入及收益分析如下：

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
收入		
出售物業	881,660	6,370,817
租金收入	-	14,943
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益，淨額	14,272	217,726
上市股本投資所得股息收入	93,580	16,703
債務投資利息收入	102,183	48
應收貸款利息收入	37,721	-
	1,129,416	6,620,237
	2016 年 千港元	2015 年 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	29,967	84,699
其他利息收入	54,927	84,633
中斷合資企業項目之補償	-	22,797
出售附屬公司之收益，淨額	57,566	2,305,272
出售投資物業之收益	-	5,525
出售物業及設備之收益	186	-
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值收益，淨額	-	168,558
其他	392	8,456
	143,038	2,679,940

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
銀行及其他貸款之利息	16,372	598,362
減：已資本化利息	(5,731)	(439,910)
	10,641	158,452

6. 除稅前盈利/(虧損)

本集團除稅前盈利/(虧損)已扣除/(計入):

	2016年 千港元	2015年 千港元
售出物業成本	728,223	4,727,713
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	3,305	8,269
撇減發展中物業至可變現淨值*	1,910	20,146
折舊	4,169	20,289
減: 已資本化之金額	(231)	(1,613)
	<u>3,938</u>	<u>18,676</u>
預付土地租金攤銷	-	1,280
根據經營租賃的最低租金	8,735	9,856
核數師酬金	3,200	5,080
僱員福利開支(包括董事酬金):		
工資及薪金	139,331	306,748
退休福利計劃供款	4,390	11,304
減: 已資本化之金額	(7,023)	(83,564)
	<u>136,698</u>	<u>234,488</u>
滙兌差額, 淨額	111,284	335,000
租金收入, 扣除營業稅	-	(14,943)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 (包括維修及保養)	-	1,948
淨租金收入	<u>-</u>	<u>(12,995)</u>

* 該等金額計入綜合損益表之「銷售成本」內。

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% (2015年: 16.5%) 計算。中國內地之應課稅盈利之稅項則就中國內地之現行稅率計算。

	2016年 千港元	2015年 千港元
即期 - 香港 本年度支出	<u>22,528</u>	<u>15,891</u>
即期 - 中國內地 本年度支出	65,981	1,263,880
過往年度撥備不足/(超額撥備)	(26,392)	299
土地增值稅支出/(抵免)	(13,198)	305,097
	<u>26,391</u>	<u>1,569,276</u>
遞延稅項	17,948	97,140
本年度總稅項開支	<u>66,867</u>	<u>1,682,307</u>

8. 股息

	2016年 千港元	2015年 千港元
擬派末期股息：零（2015年：每股普通股0.055港元）	-	142,352

董事會並不建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息。

本公司並無就截至2015年及2016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盈利/(虧損)

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

由於截至2015年及2016年12月31日止年度尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利/(虧損)金額並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利/(虧損)作出調整。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃根據以下各項計算：

	2016年 千港元	2015年 千港元
<u>盈利/(虧損)</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之母公司 普通權益擁有人應佔盈利/(虧損)	<u>(356,756)</u>	<u>1,366,665</u>
	股份數目	
	2016年	2015年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之本年度已發行 普通股加權平均數	<u>2,588,223,112</u>	<u>2,588,223,112</u>

10. 應收貸款及利息

	2016年 千港元	2015年 千港元
應收貸款及利息，有抵押	136,503	-
應收貸款及利息，無抵押	101,019	-
	<u>237,522</u>	<u>-</u>

附註：

該等應收貸款按介乎 12% 至 18% 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 6 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 2016 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。於報告期末，該等結餘之賬齡為 6 個月以內。

11. 應付賬項

於報告期末，根據發票日計，應付賬項之賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
一年內	<u>116,352</u>	<u>269,441</u>

應付賬項為不計息，一般須於正常營運週期內結算。

12. 股本

	2016年 千港元	2015年 千港元
法定：		
5,000,000,000 股（2015 年：5,000,000,000 股） 每股 0.10 港元（2015 年：0.10 港元）之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,588,223,112 股（2015 年：2,588,223,112 股） 每股 0.10 港元（2015 年：0.10 港元）之普通股	<u>258,822</u>	<u>258,822</u>

股本於年內概無變動。

業績

本集團錄得綜合收入 1,129.4 百萬港元，較 2015 年的 6,620.2 百萬港元減少約 83%。本集團本年度的淨虧損為 356.8 百萬港元（2015 年：淨盈利 1,641.6 百萬港元）。本年度股東應佔虧損為 356.8 百萬港元（2015 年：股東應佔盈利 1,366.7 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 13.78 港仙（2015 年：每股基本盈利 52.80 港仙）。

末期股息

董事會並不建議就截至 2016 年 12 月 31 日止年度派付末期股息（2015 年：每股普通股 0.055 港元）。

股東週年大會股份登記截止日期

股東週年大會（「股東週年大會」）將於 2017 年 5 月 18 日（星期四）舉行。股東週年大會通告將按《上市規則》規定的方式於適當時候刊發及寄發予股東。

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東資格，股東應確保不遲於 2017 年 5 月 12 日（星期五）下午 4 時 30 分前將所有過戶文件及相關股票遞交卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓）以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團本年度收入為 1,129.4 百萬港元，下跌 83%，原因為年內僅有三個物業項目可入賬。全年業績錄得虧損 356.8 百萬港元（2015 年：盈利 1,641.6 百萬港元）。此乃由於物業項目貢獻下降及過往年度戰略性出售物業項目導致年內交付後確認的物業單位的貢獻減少。此外，業績亦受到本集團投資於透過損益按公平值列賬之股本投資的重大公平值虧損 195.3 百萬港元（2015 年：公平值收益 168.6 百萬港元）及可供出售投資的減值虧損 152.4 百萬港元（2015 年：無）的不利影響。出售附屬公司方面，2015 年錄得淨收益（經扣除稅項）1,416.9 百萬港元，而本年度的淨收益（經扣除稅項）則為 25.5 百萬港元。

為實現股東價值最大化，本集團於年內亦出售了西安項目。於 2016 年 11 月，本集團訂立協議以總代價約 621 百萬港元（人民幣 555 百萬元）出售其於西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）的全部權益，西安遠聲持有位於西安的項目中渝·國際城。中渝·國際城的竣工及規劃總建築面積約為 527,000 平方米（「平方米」），包括住宅、商業、辦公區域及停車場。交易已於 2016 年 11 月完成，並錄得本年度出售收益約 67 百萬港元。本集團亦已於 2017 年 2 月 21 日訂立協議以約 206.7 百萬港元（人民幣 186 百萬元）之總代價出售其於佳濤國際有限公司（於四川持有兩個項目：雍河灣及都江逸家（「四川項目」））的全部權益。四川項目的竣工及規劃總建築面積約 251,000 平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於 2017 年 3 月完成。

本集團應佔聯營公司業績由 2015 年的 14.1 百萬港元大幅增加至回顧年度的 39.3 百萬港元，此乃由於本集團擁有少數股權的重慶物業項目已經完工。

自 2015 年中戰略性出售物業以來，所變現的雄厚現金令本集團能積極地尋找有潛力的投資機會。

本集團參與一間合營公司間接投資於一個澳洲悉尼的 8 層高樓宇物業項目（「澳洲項目」）。本集團持有 47% 合營公司權益及 34.55% 澳洲項目應佔權益。本集團的投資成本約為 122 百萬港元。澳洲項目提供建築面積約 11,100 平方米的寫字樓及 228 個車庫。樓宇計劃於 2017 年中開始翻新，屆時其長期資本增值潛力及租金表現方面的價值將進一步提升。

於 2016 年 12 月 31 日止年度後，本集團訂約收購兩項投資物業，分別為英國倫敦的 One Kingdom Street 及利德賀大樓。

倫敦為世界級金融城市，吸引著來自全球各地（尤其是亞洲國家）的投資者。未受去年 6 月脫歐公投的影響，優質寫字樓的租賃及投資需求均維持強勁。英鎊貶值為吸引投資者關注該市場的其中一項主要因素。全面出租且尚餘加權平均租賃期長的優質寫字樓已被證實為深受尋求長線收益資產的投資者歡迎，此類物業交易自公投以來一直非常活躍。

One Kingdom Street 座落於一條鐵路、一條主幹道及兩座交通繁忙的橋梁之間，距離倫敦市中心的 Paddington Station 僅幾分鐘步程。其提供約 265,000 平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位。Paddington 地區正在進行大型重建，Crossrail System 建成後，將成為倫敦 West End 的重要樞紐。收購代價約 290 百萬英鎊，而本集團持有此項目 100% 權益。於本公告日期，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年 5%。

利德賀大樓為一幢逾 46 層的大樓，由約 610,000 平方呎的超甲級寫字樓、零售及附屬樓面組成。利德賀大樓為倫敦中心主要金融及保險區內一幢全球知名且具標誌性的獲獎大廈。原開發商用了 20 年時間將土地併合，並最終於 2014 年完成建設。收購代價約 1,135 百萬英鎊，於完成收購後本集團將持有該大樓的 100% 權益。於本公告日期，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年 3.5%。

鑒於現有租戶信譽良好及其租賃性質，這兩幢樓宇將為本集團錄得大量經常性租金收入，並帶來長期資本增值潛力，亦為本集團於英國的物業投資提供堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的重要位置，促進本集團於其他主要國際都市的發展。

該兩個投資物業的收購符合本集團投資全球發達城市優質物業的業務策略。

已確認收入

物業銷售收入為 881.7 百萬港元（人民幣 751.5 百萬元）（2015 年：6,370.8 百萬港元（人民幣 5,109.2 百萬元）），已入賬銷售總建築面積達 164,400 平方米（2015 年：683,500 平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年下降 86% 及 76%。2016 年平均售價（「平均售價」）為每平方米人民幣 4,570 元（2015 年：人民幣 7,480 元），較 2015 年下降 38.9%。2016 年的入賬毛利率為 17%（2015 年：25%）。對年內已確認收入有貢獻的項目為西安中渝·國際城及四川雍河灣及都江逸家項目。

合約銷售

年內的合約銷售為人民幣 691.1 百萬元（2015 年：人民幣 5,089.0 百萬元）。總建築面積為 131,300 平方米，平均售價為每平方米人民幣 5,260 元，較 2015 年平均售價下降 21.8%。合約銷售減少乃由於 2015 年戰略性出售項目後，大大削減可供銷售項目的數量。於本公告日期，上述合約銷售的項目已經出售。

土地儲備

於本公告日期，本集團沒有可作物業發展的土地儲備。本集團現正積極尋求於中國一線城市、香港及其他全球發達城市的收購機會，以填補其土地儲備。

財務投資業務

財務投資分部貢獻收入 247.8 百萬港元，並錄得虧損 172.1 百萬港元（2015 年：利潤 369.3 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共 233.5 百萬港元（2015 年：16.8 百萬港元）。透過損益按公平值列賬之股本投資已變現收益及未變現虧損分別為 14.3 百萬港元及 195.3 百萬港元（2015 年：透過損益按公平值列賬之股本投資已變現及未變現收益分別為 217.7 百萬港元及 168.6 百萬港元）。於出售本集團持有的可供銷售投資後變現的虧損淨額為 48.1 百萬港元（2015 年：3.0 百萬港元）。由於投資公平值大幅／長期減少，分類為可供銷售投資的上市證券錄得減值虧損 152.4 百萬港元（2015 年：無）。

公司策略與展望

預期 2017 年全球銀行利率將有所上升，此可能暫時冷卻物業市場的激烈競爭，然而前路仍具挑戰。2017 年主要經濟體的整體狀況預期仍然利好。2016 年商業地產核心投資市場交易量保持活躍。由於資本流入及外國投資者的進入，預期該等市場的投資活動於來年仍將保持強勁。

本集團正建立一個由投資物業獲得穩定經常性租金收入，以及發展物業獲得物業銷售收入的房地產組合。本集團相信，穩定的物業投資組合將長遠帶來收入及防範物業市場風險。

本集團現時正積極物色收購機會，並專注於選擇投資於中國一線城市、香港及全球發達城市。本集團於 2016 年 12 月 31 日持有現金 75 億港元。本集團的財務實力及管理架構令我們有迅速回應市場的能力，把握近期世界政治及財務變化，攫取本集團認為具收購潛力的機會。憑藉管理層於物業業務的經驗及專長，本集團有信心可於將來穩定擴張，為其股東創造價值的同時亦可維持穩健的資產負債表。

財務回顧

投資

本集團的投資政策旨在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上市股本證券、永續證券及非上市投資基金的多元化組合。於 2016 年 12 月 31 日，投資組合由上市股本證券、永續證券及非上市投資基金組成，賬面總值為 3,545.0 百萬港元（2015 年：4,245.6 百萬港元），其分析載於下表：

	2016 年 12 月 31 日 百萬港元	2015 年 12 月 31 日 百萬港元
透過損益按公平值列賬之股本投資		
上市股本證券	...581.3	...756.5
可供出售投資		
上市股本證券	433.4	1,571.1
永續證券	930.0	1,305.0
非上市投資基金	<u>1,600.3</u>	<u>613.0</u>
	2,963.7	3,489.1
總計	<u>3,545.0</u>	<u>4,245.6</u>

永續證券的本金額為 120 百萬美元，已由中國恒大集團（前稱恒大地產集團有限公司，一間於聯交所主板上市的中國領先物業開發商）於 2017 年 1 月悉數贖回。

非上市投資基金包括一項於 2016 年 12 月的約 835.6 百萬港元（人民幣 752 百萬元）的投資。詳情請參閱本公司日期為 2016 年 12 月 29 日的公告。

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 347.7 百萬港元（2015 年：公平值收益 168.6 百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認 406.3 百萬港元（2015 年：公平值收益 390.4 百萬港元）的公平值虧損總額。年內投資組合已變現虧損為 33.9 百萬港元（2015 年：已變現收益 214.7 百萬港元），而年內源自此等投資及應收貸款之股息及利息收入為 233.5 百萬港元（2015 年：16.8 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相應表現所規限。

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，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持較高的流動資金水平。於 2016 年 12 月 31 日，於主要銀行及金融機構持有的現金及等同現金結餘合共達 75 億港元，而於 2015 年 12 月 31 日為 31 億港元。於 2017 年 3 月 14 日，本公司宣告以供股方式，以每股供股股份 2 港元之認購價，藉此集資不少於約 2,588.2 百萬港元（未扣除開支），及不多於約 2,651.5 百萬港元（未扣除開支）。本集團一般營運資金將於供股後顯著增強，將為本集團提供即時財務資源，以捕捉在全球物業市場的任何投資機會及/或本公司不時遇上的其他投資（包括收購利德賀大樓）。有關詳情請參閱本公司日期為 2017 年 3 月 14 日的公告。

於 2016 年 12 月底，總資產為 146 億港元，其中約 76% 為流動性質。於 2016 年 12 月 31 日，淨流動資產為 98 億港元，佔本集團淨資產約 73%。

於本公告日期，本集團尚未收取的出售物業項目應收代價合共約 19.5 億港元。

於 2016 年 12 月 31 日，本集團為淨現金狀況。股東權益為 133 億港元（2015 年：141 億港元）及每股淨資產為 5.13 港元（2015 年：5.46 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2016 年 12 月 31 日，本集團有下列或然負債/財務擔保：

- (i) 就若干本集團物業買家獲授按揭額度而向銀行作出為數 83.3 百萬港元（2015 年：695.0 百萬港元）的擔保；及
- (ii) 就合營企業獲授融資而向銀行作出為數 256.3 百萬港元（2015 年：無）的擔保。

資產抵押

於 2015 年 12 月 31 日，總額為 303.5 百萬港元的現金、銀行結餘及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。於 2016 年 12 月 31 日，有關資產的抵押於悉數償還全部銀行借貸後已獲解除。

外匯風險

於年內，本集團來自中國的物業業務的收益及其大部分開支乃以人民幣計值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。於 2016 年 12 月 31 日，本集團就出售附屬公司應收的餘下代價款項以人民幣計值的金額為人民幣 961 百萬元。倘該部分應收代價轉換為港元或其他貨幣，則須承受外匯波動風險。於 2016 年 12 月 31 日，本集團並無訂立任何人民幣兌港元的貨幣掉期對沖合約。

於本公告日期，本集團已就投資目的購買倫敦的投資物業。出於對沖目的，本集團已訂立額度為 800 百萬英鎊的循環貸款銀行融資，以港元/美元的等額現金存款向銀行作出抵押。故對英鎊的外匯風險極微。管理層將繼續密切監控情況，並於對該等資產出現任何不利變動時引入適當的對沖措施。

僱員

於 2016 年 12 月 31 日，本集團於香港及中國合共有 152 名僱員，於年內的應計僱員成本約為 144 百萬港元。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、表現、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。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 2016 年及 2015 年，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。其他福利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

年內，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 2016 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根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證聘用。因此，安永並無就本公告作出保證。

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 2016 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 2016 年年報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，2017 年 3 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、曾維才先生、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。