

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 2017 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2017年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2016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	
		2017 年 (未經審核) 千港元	2016 年 (未經審核) 千港元
收入	3, 4	61,923	752,463
銷售成本		(15,356)	(498,722)
毛利		46,567	253,741
其他收入及收益	4	298,719	82,995
銷售及分銷費用		(713)	(10,747)
行政費用		(131,555)	(96,399)
其他開支		(91,307)	(158,235)
融資成本		(33,151)	(9,193)
應佔盈虧：			
合資企業		(12,214)	(15,817)
聯營公司		1,685	478
除稅前盈利	5	78,031	46,823
所得稅開支	6	(18,152)	(14,328)
母公司擁有人應佔本期間盈利		59,879	32,495
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	1.97 港仙	(經重列) 1.25 港仙

綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2017 年 (未經審核) 千港元	2016 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	<u>59,879</u>	<u>32,495</u>
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	(942)	(693,289)
計入綜合損益表的出售虧損之重新分類調整	<u>68,962</u>	<u>-</u>
	<u>68,020</u>	<u>(693,289)</u>
匯兌變動儲備：		
於出售附屬公司時解除	1,748	-
換算境外業務的匯兌差額	<u>27,083</u>	<u>(10,444)</u>
	<u>28,831</u>	<u>(10,444)</u>
應佔合資企業之其他全面收益	(331)	(4,429)
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>1,215</u>	<u>(1,060)</u>
於隨後期間重新分類至損益 的其他全面收益淨額	<u>97,735</u>	<u>(709,222)</u>
本期間其他全面收益	<u>97,735</u>	<u>(709,222)</u>
母公司擁有人應佔本期間全面收益總額	<u><u>157,614</u></u>	<u><u>(676,727)</u></u>

綜合財務狀況表

		2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業及設備	9	101,372	103,837
投資物業	9	14,659,372	-
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		227,893	319,907
於聯營公司之投資		95,153	142,666
可供出售投資		2,215,894	2,963,697
非流動資產總值		<u>17,310,224</u>	<u>3,540,647</u>
流動資產			
發展中物業	9	-	246,595
已落成待售物業		-	306,947
應收貸款及利息	10	221,605	237,522
預付款項、按金及其他應收款項		1,236,250	1,982,375
透過損益按公平值列賬之股本投資		336,850	581,295
衍生金融工具		42,981	-
預付所得稅及土地增值稅		780	22,328
經紀公司存款		2,951	168,989
已抵押存款		3,964,740	-
有限制銀行結餘		118,942	38,926
現金及等同現金		4,583,378	7,510,847
流動資產總值		<u>10,508,477</u>	<u>11,095,824</u>
流動負債			
應付賬項	11	-	116,352
其他應付款項及預提負債		160,392	222,704
衍生金融工具		10,639	-
計息銀行及其他借貸		4,464,740	112,208
應付稅項		890,072	892,523
流動負債總額		<u>5,525,843</u>	<u>1,343,787</u>
淨流動資產		<u>4,982,634</u>	<u>9,752,037</u>
總資產減流動負債		<u>22,292,858</u>	<u>13,292,684</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		6,284,493	-
遞延稅項負債		297	23,896
非流動負債總額		<u>6,284,790</u>	<u>23,896</u>
淨資產		<u>16,008,068</u>	<u>13,268,788</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	12	388,233	258,822
儲備		15,619,835	13,009,966
權益總額		<u>16,008,068</u>	<u>13,268,788</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2016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2016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：

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
2014年至2016年週期之年度改進項下	<i>披露於其他實體的權益</i>
香港財務報告準則第12號之修訂	

採納該等香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

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 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

截至 2016 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	594,621	157,842	752,463
分類業績	73,843	(712)	73,131
公司及未分配開支			(17,115)
融資成本			(9,193)
除稅前盈利			46,823

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	
	2017 年	2016 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
收入		
出售物業	19,700	594,621
租金收入總額	94,241	-
出售透過損益按公平值列賬之股本投資 之收益/(虧損)，淨額	(78,754)	5,449
上市股本投資所得股息收入	8,121	81,931
債務投資利息收入	2,464	60,605
應收貸款利息收入	16,151	9,857
	61,923	752,463
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	5,934	13,346
其他利息收入	24,838	27,463
匯兌收益，淨額	38,064	38,765
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	-
衍生金融工具之公平值收益	42,981	-
其他	35	3,421
	298,719	82,995

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	
	2017 年	2016 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
售出物業成本	15,356	498,722
折舊	1,417	2,206
減：已資本化之金額	(25)	(226)
	1,392	1,980
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損，淨額	18,456	158,234
銀行及其他貸款利息	33,151	14,924
減：已資本化利息	-	(5,731)
	33,151	9,193

僱員福利開支（包括董事酬金）：

工資及薪金	45,672	46,550
退休福利計劃供款	2,217	2,086
減：已資本化之金額	(534)	(3,833)
	<u>47,355</u>	<u>44,803</u>

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2017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。由於本集團在截至2016年6月30日止期間並無在香港產生任何應課稅盈利，故並無計提期內香港利得稅撥備。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 2017 年 (未經審核) 千港元	2016 年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
香港	3,049	-
中國內地	603	18,453
英國	17,569	-
過往期間撥備不足		
中國內地	149	354
本期間土地增值稅回撥	-	(14,492)
遞延稅項	(3,218)	10,013
本期間總稅項支出	<u>18,152</u>	<u>14,328</u>

7. 股息

本公司並無就截至2016年12月31日止年度宣派末期股息。

董事會決議不宣派截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息(截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：無)。

截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司宣派截至 2015 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股普通股 0.055 港元，金額為 142,352,000 港元。末期股息已於 2016 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。

就計算兩個期間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 2017 年及 2016 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 2017 年 (未經審核) 千港元	2016 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	59,879	32,495
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	股份數目	
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2017 年	2016 年 (經重列)
<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	3,044,246,982	2,596,793,387
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 添置物業及設備／發展中物業／投資物業

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團耗資 353,000 港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：1,796,000 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（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：235,493,000 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. 應收貸款及利息

	2017 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2016 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	119,600	136,503
應收貸款及利息，無抵押	102,005	101,019
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	221,605	237,522

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 2017 年 6 月 30 日，所有應收貸款及利息均未逾期或減值，除了一結餘 102,005,000 港元已逾期 2 個月，但並無減值。既無逾期亦無減值之應收貸款與多名獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。已逾期但無減值之應收貸款為獨立人士且與本集團有良好信譽記錄。

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：

	2017 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2016 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
1 年內	<u>-</u>	<u>116,352</u>

12. 股本

	2017 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2016 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000 股 (2016 年 12 月 31 日： 5,000,000,000 股) 每股 0.10 港元 (2016 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 (2016 年 12 月 31 日： 2,588,223,112 股) 每股 0.10 港元 (2016 年 12 月 31 日：0.10 港元) 之普通股	<u>388,233</u>	<u>258,822</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

董事會決議不派截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

2017 年標誌著本集團一個新的里程碑。

上半年，本集團透過海外投資擴張其業務領域。本集團已完成兩項重大收購，即英國倫敦的 **One Kingdom Street** 及利德賀大樓。該兩項資產均位於倫敦商業中心地帶，總價值約為 14.4 億英鎊。該兩項收購被視為桂冠資產，大大提升本集團於國際物業市場的地位，並將為本集團帶來強勁的經常性收入，成為本集團整體業務的重大貢獻來源。

期內，本集團透過若干香港公開招標參與發展用土地儲備之招標，可惜至今未能成功。本集團將繼續於香港、中國及海外尋求機遇。

於 2017 年 8 月，本集團與廣州富力地產股份有限公司組成合資企業以投資位於英國倫敦 **New Covent Garden Market** 一個佔地 10.3 畝（4.2 公頃）以住宅為主導的綜合用途發展項目。該項目計劃提供總建築面積約 2.3 百萬平方呎的住宅、寫字樓及零售空間。

於 2017 年上半年，本集團錄得收入 61.9 百萬港元，較 2016 年上半年的 752.5 百萬港元減少 92%，此乃由於前幾年戰略性出售物業項目後，可供出售物業數量大幅減少。淨利潤為 59.9 百萬港元，較 2016 年同期的 32.5 百萬港元增加 84%。利潤增加主要由於綜合損益表的其他收益已計入收取自利德賀大樓賣方的租金補充 101.8 百萬港元的收益，以及出售合資企業收益 84.7 百萬港元，惟部分已被本集團收入減少 92% 至 61.9 百萬港元、出售可供出售投資虧損 69 百萬港元及期內就收購兩個倫敦物業產生的一次性費用約 50 百萬港元的不利影響所抵銷。

財務投資分部因期內香港股市波動而分別錄得透過損益按公平值列賬的股本投資公平值虧損 18.5 百萬港元及出售透過損益按公平值列賬的股本投資已變現虧損 78.8 百萬港元，而上年同期已變現收益及公平值虧損之淨虧損為 152.8 百萬港元。

期內股東應佔利潤為 59.9 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：32.5 百萬港元），較上年同期增加 84%。期內每股基本盈利為 1.97 港仙（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月（重列）：1.25 港仙）。

收入及經營利潤

期內財務業績反映本集團業務由物業開發轉為物業投資。過去，本集團物業業務大部分集中於中國西部市場。本集團於 2016 年下半年戰略性出售中國物業開發項目，導致物業銷售由上年同期的 594.6 百萬港元大幅減少至 19.7 百萬港元。本集團於 2017 年上半年的收入為 61.9 百萬港元，比 2016 年同期減少 92%（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：752.5 百萬港元）。

物業銷售收入為 19.7 百萬港元（人民幣 17.4 百萬元）（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：594.6 百萬港元（人民幣 503.0 百萬元）），已入賬總建築面積銷售為 3,900 平方米（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：111,500 平方米）。物業銷售收入及已入賬總建築面積較 2016 年同期均減少 97%。期內入賬毛利率為 22%（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：16%）。

本集團於 2017 年 1 月完成收購 One Kingdom Street 並於 5 月完成收購利德賀大樓，為本集團貢獻租金收入大幅增加至 94.2 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：無），並將於未來提供強勁的經常性收入。

經營利潤則因收購產生的一次性費用 50 百萬港元而受到不利影響。由於該等費用性質並非經常性，故其僅於回顧期內有所影響。

投資物業

於 2017 年 6 月 30 日，本集團已收購兩個於英國倫敦的商業物業，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建築面積約為 875,000 平方呎。於 2017 年 6 月 30 日，該兩個物業均已全部租出。

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團於其英國新收購的投資物業錄得 94.2 百萬港元租金收入（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：無）。由於收購利德賀大樓於 2017 年 5 月 25 日才完成，故期內大部分租金收入來自 One Kingdom Street。

利德賀大樓

收購該大樓已於 2017 年 5 月 25 日完成，標誌著本集團進軍全球房地產市場的新里程碑。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，是世界級的摩天大樓及辦公樓，擁有優秀的商業租戶，並帶來強勁的經常性租金收入，該物業將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓為一幢逾 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。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 13 年，其中逾 10 年為確定租賃期。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。該物業佔地 0.94 畝（0.38 公頃）及高達 736 英尺。利德賀大樓目前的年租金收入為 40.2 百萬英鎊。於 2017 年 6 月 30 日，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，可確保本集團獲得強勁的經常性租金收入，並帶來優越的長期資本增值潛力。此次收購為本集團於英國的物業投資建立堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的地位，並有助於促進本集團於其他主要國際都市的潛在投資機會。利德賀大樓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。

One Kingdom Street

收購大樓已於 2017 年 1 月 27 日完成。One Kingdom Street 坐落於 Paddington 地區。其提供約 265,000 平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位，目前年租金收入約為 14.5 百萬英鎊，相當於初步年租金收益率 5%。該大樓已全部租出予信譽良好的租戶。

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。Crossrail System 建成後，Paddington 地區將成為倫敦 West End 的重要樞紐。

One Kingdom Street 構成 Paddington 中心重建計劃的一部分。該地區正在進行重建，沿鐵路及運河周邊將有許多新發展項目，振興周邊地區。

財務投資業務

財務投資錄得虧損 139.7 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：盈利 5.6 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共 26.7 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：152.4 百萬港元，大部分來自一項上市股本投資及永續證券（均已出售或贖回）收取的股息及利息）。按公平值計入損益的股本投資的已變現及未變現虧損分別為 78.8 百萬港元及 18.5 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：按公平值計入損益的股本投資的已變現收益及未變現虧損分別為 5.4 百萬港元及 158.2 百萬港元）。出售可供出售投資錄得已變現虧損淨額 69 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：無）。

公司策略與展望

由於脫歐帶來的不確定性，英國經濟前景仍將充滿不明朗因素。然而，自歐盟公投以來，英國經濟並無顯現惡化跡象。

本集團從物業組合質素及財務基礎而言均處於良好狀況。本集團的英國地產組合擁有多項作為資產級別的明顯優勢。透過其現時長達超過 10 年的租約，減低波動性，從而提供具吸引力及可持續的收入。本集團資產負債表穩健且資產負債比率低，使本集團可進行更多收購並豐富其投資組合。

本集團亦計劃自行或與其他發展商合作於中國、香港及全球其他發達城市購入可供發展的土地。

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券投資的多元化組合。於 2017 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券投資組成，賬面總值為 2,552.7 百萬港元（2016 年 12 月 31 日：3,545.0 百萬港元），其分析載於下表：

	2017 年 6 月 30 日 百萬港元	2016 年 12 月 31 日 百萬港元
按公平值計入損益的股本投資		
上市股本證券	336.8	581.3
可供出售投資		
上市股本證券	385.3	433.4
永續證券	-	930.0
債券投資	189.8	-
非上市投資基金	1,640.8	1,600.3
	<u>2,215.9</u>	<u>2,963.7</u>
總計	2,552.7	3,545.0

永續證券的本金額為 120 百萬美元，已被中國恒大集團（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。

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 18.5 百萬港元的未變現公平值虧損（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：未變現虧損 158.2 百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認 59.2 百萬港元的未變現公平值收益（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：未變現公平值虧損 693.3 百萬港元）。期內投資組合已變現虧損為 147.7 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：已變現收益 5.4 百萬港元），而期內源自此等投資的股息及利息收入為 10.6 百萬港元（截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月：142.5 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。

流動資金及資產負債比率

於 2017 年 6 月 30 日，本集團銀行借貸為 107 億港元，到期期限分佈於 5 年期間，其中 44 億港元須於一年內償還及 63 億港元須於三年後償還。貨幣方面，95% 的銀行借貸以英鎊計值，餘下 5% 以港元計值。

於中期結算日，本集團的淨資產負債比率約為 13%（2016 年 12 月 31 日：無），按借貸總額減現金及銀行結餘再除以股東權益計算。

於 2017 年 6 月 30 日，於主要銀行及金融機構持有的現金及銀行結餘合共達 87 億港元，對比於 2016 年 12 月 31 日為 75 億港元。本集團約 78% 的現金及銀行結餘以港元計值，16% 以美元計值，及 6% 以英鎊及人民幣計值。鑒於可動用手頭現金及尚未動用銀行貸款充裕及上市股本投資組合達 53 億港元，本集團的流動資金狀況維持強勁，並有足夠財務資源以為其營運資金需求、未來的收購及投資需要提供資金。

融資活動

本集團於回顧期內進行下列主要融資活動：

1. 本集團於 2017 年 4 月 28 日完成以每股供股股份 2 港元按當時每持有兩股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為 25.8 億港元。
2. 本集團與由多間金融機構組成的財團新設立一項 622.2 百萬英鎊的五年期定期融資，為利德賀大樓的部分收購成本再融資。該定期融資由利德賀大樓作抵押擔保，並按優惠的利率計息。本集團已就該信貸訂立利率掉期合約，以有效對沖 80% 的貸款本金，將浮動的倫敦同業拆息轉換為 0.72% 的固定利率。因此，本集團於未來數年可有效規避全球利率上升趨勢所產生的風險。

或然負債／財務擔保

於 2017 年 6 月 30 日，本集團並無任何或然負債／授予第三方的財務擔保（2016 年 12 月 31 日：339.6 百萬港元）。

資產抵押

於 2017 年 6 月 30 日，分別為 117 億港元、40 億港元及 83.5 百萬港元的投資物業、銀行存款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

我們以相同貨幣的銀行借貸及遠期外匯合約對沖外幣資產。該等安排並不會使我們承受匯率變動引起的重大資產負債表風險，原因是銀行借貸及外匯合約的重估收益及虧損擬與被對沖資產的換算虧損及收益相互抵銷。

於 2017 年 6 月 30 日，本集團源自出售附屬公司以人民幣計值的餘下應收代價為人民幣 474 百萬元。倘此部分應收代價兌換為港元或其他貨幣，則本集團面臨外匯匯率波動風險。

僱員

於 2017 年 6 月 30 日，本集團於香港及中國合共有 90 名僱員，於 2017 年上半年的應計僱員成本約為 48 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。截至 2017 年 6 月 30 日及 2016 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。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

於截至 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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，2017 年 8 月 25 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。