

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 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2018年12月31日止年度的綜合業績，連同上一個年度的比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	2018 年 千港元	2017 年 千港元 (經重列)
收入			
來自客戶合約之收入	4	-	19,700
利息收入	4	72,418	36,072
來自其他來源的收入	4	578,686	408,789
總收入		651,104	464,561
銷售成本		(5,474)	(18,105)
毛利		645,630	446,456
其他收入及收益，淨額	4	191,528	445,557
銷售及分銷費用		-	(713)
行政費用		(297,059)	(333,166)
金融資產之減值虧損，淨額		(28,890)	-
其他開支		(182,911)	(102,833)
融資成本	5	(245,874)	(152,986)
應佔盈虧：			
合資企業		55,131	1,652
聯營公司		53,015	(474)
除稅前盈利	6	190,570	303,493
所得稅開支	7	(19,471)	(11,617)
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利		171,099	291,876
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		4.41 港仙	8.42 港仙

綜合全面收益表

	2018 年 千港元	2017 年 千港元
本年度盈利	<b>171,099</b>	291,876
其他全面收益		
於隨後期間可能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	-	555,647
遞延稅項	-	(16,836)
計入綜合損益表的虧損/（收益）之重新分類調整		
- 出售收益，淨額	-	(13,248)
- 減值虧損	-	78,949
	<b>-</b>	<b>604,512</b>
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	<b>(38,636)</b>	-
金融資產減值：		
計入綜合損益表之減值虧損之重新分類調整	<b>4,972</b>	-
	<b>(33,664)</b>	-
匯兌差額：		
於出售一間附屬公司時解除	-	1,748
換算境外業務的匯兌差額	<b>(463,904)</b>	674,936
境外業務淨投資之對沖 – 本年度對沖工具的		
公平值變動之有效部份	<b>269,931</b>	(578,515)
	<b>(193,973)</b>	<b>98,169</b>
應佔合資企業之其他全面虧損	<b>(49,869)</b>	(1,787)
應佔聯營公司之其他全面收益/（虧損）	<b>(21,723)</b>	2,525
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面 收益/（虧損）淨額	<b>(299,229)</b>	703,419
於隨後期間並無重新分類至損益的其他全面收益：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	<b>488,318</b>	-
於隨後期間並無重新分類至損益的其他全面收益淨額	<b>488,318</b>	-
本年度除稅後其他全面收益	<b>189,089</b>	703,419
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面收益總額	<b>360,188</b>	995,295

綜合財務狀況表

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		105,681	99,815
投資物業		14,394,511	15,228,933
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		2,736,999	3,358,046
於聯營公司之投資		914,929	227,116
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,291,140	-
按公平值計入損益之金融資產		1,445,963	-
可供出售投資		-	2,687,399
衍生金融工具		72,394	44,739
預付款項、按金及其他應收款項		280,808	-
遞延稅項資產		4,938	-
非流動資產總值		<u>21,257,903</u>	<u>21,656,588</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	10	5,679	5,308
應收貸款及利息	11	570,677	130,452
預付款項、按金及其他應收款項		92,523	91,274
按公平值計入其他全面收益之金融資產		76,822	-
按公平值計入損益之金融資產		191,995	-
按公平值計入損益之股本投資		-	310,874
衍生金融工具		56,540	-
預付所得稅		3,565	2,715
經紀公司存款		11,238	12,790
已抵押存款		1,327,500	5,072,750
有限制銀行結餘		142,907	168,302
現金及等同現金		4,701,508	4,719,984
流動資產總值		<u>7,180,954</u>	<u>10,514,449</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及預提負債		514,500	733,627
衍生金融工具		-	86,915
計息銀行借貸		2,288,458	7,164,578
應付稅項		764,300	852,497
流動負債總額		<u>3,567,258</u>	<u>8,837,617</u>
淨流動資產		<u>3,613,696</u>	<u>1,676,832</u>
總資產減流動負債		<u>24,871,599</u>	<u>23,333,420</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸		7,728,486	6,470,533
遞延稅項負債		19,623	17,138
非流動負債總額		<u>7,748,109</u>	<u>6,487,671</u>
淨資產		<u>17,123,490</u>	<u>16,845,749</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		16,735,257	16,457,516
權益總額		<u>17,123,490</u>	<u>16,845,749</u>

附註：

## 1. 編制基準

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制。除按公平值計入損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產、投資物業及衍生金融工具按公平值估量外，該等財務報表乃根據歷史成本記賬法編制。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訂及經修訂香港財務報告準則。

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

除對編制本集團財務報表無關之香港財務報告準則第 4 號修訂及 2014 年至 2016 年週期之年度改進外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第 2 號修訂闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎之付款交易的影響；為僱員履行與以股份為基礎之付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質）的分類；以及對以股份為基礎之付款交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎之付款時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎之付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行與以股份為基礎付款的稅務責任而預扣若干金額的以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以權益結算以股份為基礎之付款交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎之付款交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。由於本集並無任何以現金結算以股份為基礎之付款交易，亦無就預扣稅進行任何以股份為基礎之付款交易（附有淨額結算特質），故該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。
- (b) 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、減值、以及對沖會計處理。

除本集團已追溯應用對沖會計處理外，並無對 2018 年 1 月 1 日之適用期初權益結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第 39 號呈報。

#### 分類及計量

下列資料載列採納香港財務報告準則第 9 號對於財務狀況表之影響，包括以香港財務報告準則第 9 號之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代香港會計準則第 39 號之已產生信貸虧損計算之影響。

- (i) 本集團已選擇不可撤回地指定其若干先前可供出售股本投資為按公平值計入其他全面收益之股本投資。
- (ii) 本集團已將其過往分類為可供出售投資之非上市基金投資分類為按公平值計入損益計量之金融資產，原因為該等非股本投資未能通過香港財務報告準則第9號合約現金流量特徵測試。
- (iii) 於2018年1月1日，本集團已評估其過往一直分類為可供出售債務投資之債務投資流動資金組合。本集團持有該等流動資金組合旨在賺取利息收入並同時管理日常流動資金需要。本集團認為該等債務投資已於收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中管理。因此，本集團已將該等投資分類為按公平值計入其他全面收益計量之債務投資。
- (iv) 本集團已將其先前按公平值計入損益之股本投資重新分類為按公平值計入損益之金融資產。

#### 減值

下表載列根據香港會計準則第39號計算之總期初減值撥備與根據香港財務報告準則第9號計算之預期信貸虧損之對賬。

	於2017年 12月31日 香港會計準則 第39號項下之 減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於 2018 年 1月1 日 香港財務報告準則 第9號項下之 預期信貸虧損撥備 千港元
香港會計準則第 39 號項下之 可供出售投資/香港財務報告 準則第9號項下之按公平值 計入其他全面收益之債務投資	-	1,619	1,619
應收貸款及利息	-	5,748	5,748
	-	7,367	7,367

#### 對沖會計處理

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號項下之對沖會計處理。於初步應用香港財務報告準則第9號日期，本集團全部現有對沖關係符合持續對沖之條件。採納香港財務報告準則第9號前，本集團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其投資淨額對沖關係。採納香港財務報告準則第9號後，本集團繼續將遠期合約及外幣計值銀行借貸指定為其投資淨額對沖關係。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。

- (c) 香港財務報告準則第 15 號及其修訂本取代香港會計準則第 11 號 *建築合約*、香港會計準則第 18 號 *收入* 及相關詮釋，其適用於客戶合約所產生之所有收入（有限例外情況除外）。香港財務報告準則第 15 號建立一個新五步模式，將客戶合約所產生之收入入賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收入乃按能反映實體預期向客戶轉移貨品或服務作為回報而有權獲取之代價金額確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收入提供更加具結構之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計等資料。本公司董事已評估應用香港財務報告準則第 15 號之影響，並認為應用香港財務報告準則第 15 號不會對於各報告期間已確認之收入時間及金額產生任何影響。然而，應用香港財務報告準則第 15 號導致更多披露。
- (d) 香港會計準則第 40 號修訂本澄清實體應將物業（包括施工中或發展中物業）轉入或轉出投資物業之時間。該等修訂指明，物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業定義且有證據證明用途有變時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂並無對本集團財務狀況或表現產生任何影響。
- (e) 應用香港會計準則第 21 號至實體收取或支付外幣預付代價且確認非貨幣資產或負債時，香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 22 號提供有關如何確定交易日期之指引。詮釋澄清，為釐定初步確定相關資產、開支或收入（或其中部分）採用之匯率，交易日期為實體初步確認支付或收取預付代價而產生非貨幣性資產（例如預付款項）或非貨幣性負債（例如遞延收入）之日。倘確認有關項目前存有多項付款或收取預付款項，實體則必須釐定各項付款或收取預付代價之交易日期。該詮釋並無對本集團財務報表造成任何影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用之匯率之會計政策與該詮釋所提供之指引一致。

### 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，並擁有以下兩個可報告經營分類：

- 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 2018 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			
來自外界客戶之收入	<b>490,119</b>	<b>160,985</b>	<b>651,104</b>
分類業績	<b>532,291</b>	<b>(31,136)</b>	<b>501,155</b>
公司及未分配開支			<b>(64,711)</b>
融資成本			<b>(245,874)</b>
除稅前盈利			<b>190,570</b>
其他分類資料：			
應佔盈利：			
合資企業	<b>55,131</b>	-	<b>55,131</b>
聯營公司	<b>53,015</b>	-	<b>53,015</b>
物業及設備資本開支	<b>10,871</b>	-	<b>10,871</b>
折舊	<b>4,869</b>	-	<b>4,869</b>
衍生金融工具之公平值收益			
- 交易不符合對沖條件	<b>35,767</b>	-	<b>35,767</b>
境外業務淨投資之對沖的公平值變動			
之無效部份	<b>18,311</b>	-	<b>18,311</b>
投資物業公平值收益，淨額	<b>46,741</b>	-	<b>46,741</b>
透過損益按公平值列賬之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	<b>119,717</b>	<b>119,717</b>
金融資產之減值虧損，淨額	-	<b>28,890</b>	<b>28,890</b>
於合資企業之投資	<b>2,736,999</b>	-	<b>2,736,999</b>
於聯營公司之投資	<b>914,929</b>	-	<b>914,929</b>

截至 2017 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
<b>分類收入</b>			
來自外界客戶之收入	362,591	101,970	464,561
<b>分類業績</b>	563,280	(41,660)	521,620
公司及未分配開支			(65,141)
融資成本			(152,986)
除稅前盈利			303,493
<b>其他分類資料：</b>			
應佔盈/（虧）：			
合資企業	1,652	-	1,652
聯營公司	(474)	-	(474)
物業及設備資本開支	1,572	-	1,572
折舊	4,192	-	4,192
衍生金融工具之公平值收益	44,928	-	44,928
投資物業公平值收益，淨額	33,245	-	33,245
透過損益按公平值列賬之股本投資			
之公平值虧損，淨額	-	4,159	4,159
可供出售投資減值	-	78,949	78,949
於合資企業之投資	3,358,046	-	3,358,046
於聯營公司之投資	227,116	-	227,116

#### 地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2018 年 千港元	2017 年 千港元
英國	490,119	342,891
中國內地	53,960	92,666
香港	107,025	29,004
	<b>651,104</b>	<b>464,561</b>

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。



(b) 非流動資產

	2018年 千港元	2017年 千港元
英國	16,311,664	18,475,123
中國內地	1,306,683	95,617
香港	626,499	197,621
澳洲	192,266	156,089
	<b>18,437,112</b>	<b>18,924,450</b>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，但不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶之資料

99,041,000 港元及 68,735,000 港元（2017 年：59,114,000 港元及 47,539,000 港元）之收入是源自兩位（2017 年：兩位）物業開發及投資分類之租客。

4. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團業務之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列)
<u>收入</u>		
來自客戶合約之收入		
出售物業	-	19,700
<u>利息收入</u>		
債務投資利息收入	20,866	10,988
應收貸款利息收入	51,552	25,084
	<b>72,418</b>	<b>36,072</b>
<u>來自其他來源的收入</u>		
租金收入總額	490,119	342,891
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損，淨額	-	(17,474)
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	25,757	-
上市股本投資所得股息收入	12,513	10,406
非上市基金投資所得股息收入	50,297	72,966
	<b>578,686</b>	<b>408,789</b>
	<b>651,104</b>	<b>464,561</b>

	2018年 千港元	2017年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	40,942	17,309
其他利息收入	-	32,624
於收購附屬公司時之議價收購收益	-	101,572
出售合資企業之收益	-	84,720
衍生金融工具之公平值收益-交易不符合對沖條件	35,767	44,928
境外業務淨投資之對沖的公平值變動之無效部份	18,311	-
投資物業之公平值收益，淨額	46,741	33,245
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	47,030	-
出售可供出售投資之收益	-	13,248
承包商之補償	-	11,346
出售物業及設備之收益	-	176
匯兌收益，淨額	-	106,335
其他	2,737	54
	<b>191,528</b>	<b>445,557</b>

## 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行貸款之利息	<b>245,874</b>	152,986

## 6. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除 / (計入)：

	2018年 千港元	2017年 千港元
售出物業成本	-	15,356
折舊	4,869	4,192
減：已資本化之金額	-	(25)
	<b>4,869</b>	4,167
根據經營租賃的最低租金	16,992	8,895
核數師酬金	4,800	5,253
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	178,411	161,259
退休福利計劃供款	5,233	4,571
減：已資本化之金額	-	(534)
	<b>183,644</b>	165,296
匯兌差額，淨額	<b>63,108</b>	(106,335)

金融資產之減值，淨額		
按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值	4,972	-
應收貸款及利息之減值，淨額	23,918	-
	<u>28,890</u>	<u>-</u>
租金收入總額	(490,119)	(342,891)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支 (包括維修及保養)	5,474	2,749
淨租金收入	<u>(484,645)</u>	<u>(340,142)</u>

## 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% (2017 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。

	2018 年 千港元	2017 年 千港元
本年度稅項支出		
香港	5,247	522
中國內地	18,506	7,660
英國	13,305	9,256
過往年度不足/(超額)撥備		
香港	493	(363)
中國內地	(8,088)	(2,245)
英國	(9,331)	-
遞延稅項	(661)	(3,213)
本年度總稅項支出	<u>19,471</u>	<u>11,617</u>

## 8. 股息

	2018 年 千港元	2017 年 千港元
擬派末期股息：		
每股普通股 0.02 港元 (2017 年：每股普通股 0.02 港元)	<u>77,647</u>	<u>77,647</u>

截至2018年12月31日止年度，報告期後擬派末期股息於報告期末尚未確認為負債，並須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司並無就截至2017年及2018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

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

就計算截至2017年12月31日止年度每股基本及攤薄盈利所採納之普通股加權平均數已作出調整以反映於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並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2018年 千港元	2017年 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	<u>171,099</u>	<u>291,876</u>
	股份數目 2018年	2017年
<u>股份</u>		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本年度已發行 普通股加權平均數	<u>3,882,334,668</u>	<u>3,466,735,021</u>

## 10. 應收賬款

	2018年 千港元	2017年 千港元
應收賬款	<u>5,679</u>	<u>5,308</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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
1個月內	1,225	4,230
1-2個月	4,454	-
3-6個月	-	1,078
	<u>5,679</u>	<u>5,308</u>

*香港財務報告準則第9號項下截止2018年12月31日止年度之減值*

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。

*香港會計準則第39號項下截止2017年12月31日止年度之減值*

香港會計準則第39號項下於2017年12月31日不視為已減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	2017 年 千港元
既未逾期亦未減值	2,192
逾期少於 1 個月	2,038
逾期 3 至 6 個月	1,078
	<u>5,308</u>

已逾期但並未減值之應收賬款乃與本集團有良好往績記錄之一名客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，對該等餘額毋須作出香港會計準則第39號項下減值撥備，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 千港元	2017 年 千港元
應收貸款		
有抵押	40,000	130,000
無抵押	540,000	-
	<u>580,000</u>	<u>130,000</u>
減：減值撥備	(29,666)	-
	<u>550,334</u>	<u>130,000</u>
應收利息	20,343	452
	<u>570,677</u>	<u>130,452</u>

本集團應收貸款按介乎 7% 至 20% 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。

於2018年12月31日，本集團金額為 40,000,000 港元（2017年：130,000,000港元）及 350,000,000 港元（2017年：無）之應收貸款，前者以若干件古董（2017年：若干件古董及一間私人公司之股權）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：

*香港財務報告準則第9號項下截止2018年12月31日止年度之減值*

	2018年 千港元	2017年 千港元
於1月1日	-	-
採納香港財務報告準則第9號之效果	<u>5,748</u>	-
於1月1日（經重列）	5,748	-
減值虧損，淨額		
償還貸款/終止確認	(2,064)	-
新批出貸款	<u>25,982</u>	-
	<u>23,918</u>	-
於12月31日	<u><u>29,666</u></u>	-

於2018年12月31日，應收貸款及利息並無過期（2017年：無）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損失率方式去預計。本集團於2018年12月31日應用之違約概率介乎2.48%至27.32%以及默認損失預計約為52%。

*香港會計準則第39號項下截止2017年12月31日止年度之減值*

於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，與多名獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。根據過往經驗，本公司董事認為，針對該等結餘均無重大信貸質素之改動及所有結餘均考慮為全數回收，於香港會計準則第39號下並無作出減值撥備之需要。

## 12. 股本

	2018年 千港元	2017年 千港元
法定：		
5,000,000,000股（2017年：5,000,000,000股） 每股0.10港元（2017年：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：3,882,334,668股） 每股0.10港元（2017年：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兩股本公司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。

## 13. 比較金額

由於年內採納新訂及經修訂香港財務報告準則，若干比較金額已重新分類/重新呈列以符合本年度的呈列及披露。

## 業績

本集團錄得綜合收入651.1百萬港元，較2017年的464.6百萬港元增加約40.2%。本集團本年度的淨盈利為171.1百萬港元（2017年：291.9百萬港元）。本年度股東應佔盈利為171.1百萬港元（2017年：291.9百萬港元）。本年度每股基本盈利為4.41港仙（2017年：8.42港仙）。

## 末期股息

董事欣然建議派發末期股息每股普通股0.02港元（2017年：0.02港元）予於2019年5月28日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的股東。待於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得批准後，股息單將於2019年6月6日或前後寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會將於2019年5月20日（星期一）舉行。股東週年大會通告將於適當時候刊發及寄發予股東。

本公司將於2019年5月15日（星期三）起至2019年5月20日（星期一）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2019年5月14日（星期二）下午4時30分前送達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。

本公司亦將於2019年5月24日（星期五）起至2019年5月28日（星期二）止（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取擬派末期股息的資格。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2019年5月23日（星期四）下午4時30分前送達位於上述地址的卓佳秘書商務有限公司，以辦理登記手續。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於2018年錄得收入651.1百萬港元，較2017年的464.6百萬港元增加40.2%。收入增加乃由於過往年度本集團透過戰略部署其資源而建立的國際性投資物業組合，帶來穩定經常性租金收入490.1百萬港元，與2017年的342.9百萬港元相比增加42.9%。本集團錄得年度淨盈利171.1百萬港元（2017年：291.9百萬港元，其中已計及收取利德賀大樓賣方的租金補充101.6百萬港元及出售一間合資企業的84.7百萬港元的一次性收益）。

財務投資分部錄得已變現盈利72.8百萬港元（2017年：已變現虧損4.2百萬港元）及年內涵蓋權益股份及基金投資的投資組合的公平值虧損119.7百萬港元（2017年：83.1百萬港元）。

## 收入及經營利潤

總收入為651.1百萬港元（2017年：464.6百萬港元），較去年增加40.2%。其中包括總租金收入490.1百萬港元（2017年：342.9百萬港元），佔本集團總收入的75.3%（2017年：73.8%）。

租金收入增加是由於位於倫敦的核心投資物業One Kingdom Street及利德賀大樓的本年度確認全年租金收入。

股東應佔盈利為171.1百萬港元（2017年：291.9百萬港元）。

## 投資物業

於2018年12月31日，本集團擁有兩個位於英國倫敦的商業物業，即利德賀大樓及One Kingdom Street。

合資企業的經營方面，本集團擁有34.55%的合資企業剛於年底前完成出售位於澳洲悉尼72 Christie Street, St Leonards的寫字樓，此出售獲得稅前盈利約45百萬澳元（本集團應佔其中15.5百萬澳元）。其後，本集團將銷售所得款項重新投資至收購一座位於澳洲墨爾本CBD可出租面積約為110,000平方呎（「平方呎」）的寫字樓。該項約112百萬澳元的收購將於2019年上半年完成。本集團佔此項目41.9%實際權益。

於2018年，本集團來自其位於倫敦的投資物業總租金收入為490.1百萬港元（2017年：342.9百萬港元）。

## 英國

### 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，是一棟具標誌性及屢獲獎項的建築大樓。利德賀大樓於2014年落成，並於2017年5月由本集團收購。該物業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。利德賀大樓共有46層，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11年，其中逾8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。利德賀大樓目前的年租金收入為40.2百萬英鎊。於2018年年底，所有可出租的寫字樓及零售樓面均已租出。租金收益率約為每年3.5%。

利德賀大樓榮獲2018年RIBA（英國皇家建築師學會）倫敦獎項並入選國家獎項的候選名單。為保持其作為標誌性國際大樓的地位，利德賀大樓積極開展公共關係活動，讓更多人可親身感受大樓宏偉的設計及寬敞及高科技的室內設施。當中包括於2018年3月通過Instagram成功進行的社交媒體活動及在大樓的公共廣場舉辦Team BRIT慈善活動。於去年11月，在大樓內舉行了由本集團贊助的第六屆國際房地產金融與投資會議。



## ***One Kingdom Street***

One Kingdom Street座落於倫敦市中心頗受歡迎的Paddington地區，提供約265,000平方呎優質甲級寫字樓空間及若干停車位，目前年租金收入約為14.6百萬英鎊，相當於年租金收益率4.9%。該大樓已全部租出予多名信譽良好的大型租戶。

大樓環繞Sheldon Square而建，包括餐廳、辦公室、住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施。本集團已委任聲譽良好的代理與租戶進行2018年的租金檢討，所有租賃協議均達至更佳條款並獲得更高的租金收入。

本集團致力於提高其投資物業的物業標準。就One Kingdom Street而言，大樓的接待區及中庭位置已進行翻新。為了完善大樓的新外觀，已實施一系列措施，包括透過提高天花板及優質實用的入口環境，令大樓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。於2018年8月13日，大廈管理團隊已正式開放接待區及中庭位置，並獲得租戶及訪客廣泛認可。

## **澳洲**

### ***墨爾本 85 Spring Street***

此商業大樓座落於墨爾本的黃金地段，坐擁廣闊的公園景致，周邊國際零售品牌及餐廳雲集。該大樓的地面至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。該大樓的佔地面積為13,358平方呎，正門兩邊皆面向街道，可直達地下鐵路Parliament站。該項收購成本約為112百萬澳元，預期將於2019上半年完成，而本集團佔其41.9%實際權益。

該大樓現正空置，稍後將進行一系列的裝修及翻新工程，以將其提升至甲級寫字樓規格。該大樓翻新後的年租金收益率預期約為6%。

## **合資企業**

於2018年12月31日，本集團在倫敦、香港各擁有一個合資企業物業項目及在中國擁有兩個合資企業物業項目。關於倫敦Leadenhall Triangle項目，由於賣方未能達成先決條件，本集團已撤回該項收購。

### ***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，由十二幢建築物組成，其中包括三幢高樓，將成為泰晤士河南畔的地標性住宅。

此項以住宅為主的項目將分三期進行發展。大多數單位將可一覽泰晤士河景致。項目的奠基儀式已於2018年7月舉行，項目第一期暫時預計於2021年年末完工。第一期預計將於2019年下半年進行預售。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。

區內的交通改造方案將使位於南岸的Nine Elms Square成為倫敦市中心實際的一部分。於不久將來，Northern Line地鐵線的兩個新地鐵站將可快速直接地把項目連接至West End、City及倫敦北部。

### **傲騰廣場 – 香港**

傲騰廣場位於地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，十分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的一望無際海景。傲騰廣場為一幢28層高甲級商業大樓，可出售總建築面積（「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。該大樓已接近全部租出。年租金收益率約為2%。鄰近的零售及商業配套設施方便租戶購物、進餐及消閒。項目收購成本為75億港元，本集團擁有其中25%所有權益。該大樓將進行翻新以作增值。

### **中國項目**

年內，本集團於中國物色潛在物業項目方面取得重要進展，並透過投資合資企業建立房地產發展項目組合：

- 於2018年5月，本集團訂立協議收購中國一個物業發展項目42.86%權益，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，項目佔地面積為4.8百萬平方呎，將用作商業及住宅發展，提供總建築面積約9.5百萬平方呎。第一期的建設已於2018年上半年動工，並已於2018年下半年開始預售。該項目第一期預計於2020年竣工。
- 於2018年5月，本集團已通過其擁有48.98%權益的合資企業投資於一間中國房地產公司，該公司現正於中國進行若干發展項目，代價為人民幣980百萬元並為該投資提供固定保證回報率。不論行業發展有否放緩，合資企業仍具優勢，可帶來可持續收入。此項投資已於合資企業的賬目以應收貸款處理。
- 於2018年6月，本集團訂立協議收購一個中國物業發展項目的50%權益，該項目位於四川，佔地面積約1.5百萬平方呎及總建築面積為4.5百萬平方呎。投資成本為人民幣215百萬元。該項收購預期於2019年完成。

### **財務投資業務**

財務投資分部錄得虧損54.7百萬港元（2017年：43.5百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共135.2百萬港元（2017年：119.4百萬港元）。其投資組合的已變現盈利及公平值虧損分別為72.8百萬港元及119.7百萬港元（2017年：已變現虧損及公平值虧損分別為4.2百萬港元及83.1百萬港元）。

## 公司策略與展望

英國的前景繼續受脫歐帶來的政治及經濟不明朗因素影響。基於年內利率持續上升，預期經濟將維持溫和增長。

本集團相信，在市況不明朗的情況下，投資於可帶來長期穩定收入的項目較為有利。現時佔本集團物業組合主要部分的投資物業將持續為集團帶來正面回報。本集團亦相信，長遠而言，倫敦仍然為享譽全球的國際大都市，機遇眾多。為了減少不明朗因素及市場波動的風險，本集團現時正向其他國際城市作多元化發展，以建立其物業組合。本集團憑藉其經驗及資源，已準備就緒把握新機遇，以可持續發展的方式擴展其業務。本集團穩健的資產負債表及低負債水平將有助本集團在有合適的商機出現時挑選適當的項目。

## 財務回顧

### 投資

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2018年12月31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3,005.9百萬港元（2017年12月31日：2,998.3百萬港元），其分析載於下表：

	2018年12月31日 百萬港元	2017年12月31日* 百萬港元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
上市股本證券	192.0	310.9
非上市投資基金	1,446.0	1,729.2
	<b>1,638.0</b>	<b>2,040.1</b>
<b>按公平值計入其他全面收益的 金融資產</b>		
上市股本證券	931.6	756.4
債務工具	436.3	201.8
	<b>1,367.9</b>	<b>958.2</b>
<b>總計</b>	<b>3,005.9</b>	<b>2,998.3</b>

\* 於上文財務資料附註2(b)提及採納香港財務報告準則第9號的緣故，於2017年12月31日的若干投資已重新分類，以符合本年度的呈列作比較用途。

於2018年，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值虧損119.7百萬港元（2017年：未變現公平值虧損83.1百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值收益449.7百萬港元（2017年：未變現公平值收益634.6百萬港元）。年內投資組合已變現收益為72.8百萬港元（2017年：已變現虧損4.2百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為83.7百萬港元（2017年：94.4百萬港元）。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

本集團的有抵押循環貸款於年底為119.5百萬英鎊，有助本集團可更佳管理匯率風險，為未來在英國的投資做好準備。

本集團的資產負債水平（扣除現金）佔於2018年12月31日總權益的22.5%。本集團的總借貸及非用作對沖用途的借貸的平均年利率分別為2.0%及2.4%。本集團在資產負債水平方面繼續維持審慎的態度。

於2018年12月31日，現金、銀行結餘及定期存款合共達62億港元，而於2017年12月31日為100億港元。本集團約64%的銀行存款及現金以港元計值、19%以美元計值、9%以人民幣計值及8%以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2018年12月底，總資產為284億港元，其中約25%為流動性質。淨流動資產為36億港元，佔本集團淨資產約21%。

於2018年12月31日，股東權益為171億港元（2017年：168億港元）及每股淨資產為4.41港元（2017年：4.34港元）。

### 或然負債／財務擔保

於2018年12月31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248.4百萬港元（2017年：262.8百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高1,088百萬港元的擔保（2017年：無），其中1,088百萬港元的額度（2017年：無）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1,500百萬港元的擔保（2017年：無），其中1,500百萬港元的額度（2017年：無）已使用。

## 融資活動

本集團於年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，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12月31日，分別為144億港元、13億港元及79.8百萬港元的投資物業、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、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淨額至港元時而產生的虧損，該對沖金額於2018年12月31日總值約為335百萬英鎊。

## 僱員

於2018年底，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99名僱員。本年度的薪酬成本（董事薪酬除外）為約103百萬港元。

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。於2018年及2017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。

## 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 2018 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 2018 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](http://www.ccland.com.hk) 及「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司 2018 年年報將於稍後登載在該兩個網站並寄發予本公司的股東。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2019 年 3 月 22 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。