

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 2021 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2021年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2020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	
		2021 年 (未經審核) 千港元	2020 年 (未經審核) 千港元
收入			
利息收入	4	75,798	40,802
來自其他來源的收入	4	267,686	236,638
收入總額		343,484	277,440
提供服務成本		(10,418)	(1,331)
毛利		333,066	276,109
其他收入及收益，淨額	4	275,943	132,028
行政費用		(152,967)	(131,679)
金融資產的減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	5	(56,250)	6,743
其他開支		(42,507)	(82,649)
融資成本		(202,048)	(180,453)
應佔盈虧：			
合資企業		88,770	(19,988)
聯營公司		(3,180)	9,014
除稅前盈利	5	240,827	9,125
所得稅開支	6	(10,251)	(10,992)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利/(虧損)		230,576	(1,867)
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)	8		
基本及攤薄		5.94 港仙	(0.05)港仙

綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2021 年 (未經審核) 千港元	2020 年 (未經審核) 千港元
本期間盈利/(虧損)	<u>230,576</u>	<u>(1,867)</u>
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債務投資：		
公平值變動	(46,313)	(12,678)
計入綜合損益表的收益重新分類調整		
- 減值虧損撥回	(7,904)	-
	<u>(54,217)</u>	<u>(12,678)</u>
匯兌差額：		
換算境外業務	241,257	(697,334)
應佔合資企業之其他全面虧損	(6,680)	(1,458)
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>2,429</u>	<u>1,628</u>
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	<u>182,789</u>	<u>(709,842)</u>
<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股本投資：		
公平值變動	<u>(108,700)</u>	<u>218,235</u>
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	<u>(108,700)</u>	<u>218,235</u>
本期間其他全面收益/(虧損)	<u>74,089</u>	<u>(491,607)</u>
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面 收益/(虧損)總額	<u><u>304,665</u></u>	<u><u>(493,474)</u></u>

綜合財務狀況表

		2021年 6月30日 (未經審核) 千港元	2020年 12月31日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	9	218,873	249,204
投資物業		15,541,376	15,327,772
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		6,651,467	4,700,270
於聯營公司之投資		503,604	517,938
按公平值計入其他全面收益之金融資產		2,704,175	2,842,090
按公平值計入損益之金融資產		1,798,689	1,850,497
預付款項、按金及其他應收款項		293,935	5,567
遞延稅項資產		10,898	986
非流動資產總值		<u>27,733,557</u>	<u>25,504,864</u>
流動資產			
應收賬款	10	9,121	13,557
應收貸款及利息	11	168,172	309,169
預付款項、按金及其他應收款項		1,536,899	1,230,374
按公平值計入其他全面收益之金融資產		-	955,430
按公平值計入損益之金融資產		521,837	375,023
衍生金融工具		522	-
預付所得稅		2,965	2,558
已抵押存款		680,859	26,427
有限制銀行結餘		202,746	194,475
現金及等同現金		4,856,972	5,528,650
流動資產總值		<u>7,980,093</u>	<u>8,635,663</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		339,523	475,018
衍生金融工具		35,320	-
計息銀行及其他借貸		8,867,538	535,668
應付票據		1,931,882	-
應付稅項		722,767	761,246
流動負債總額		<u>11,897,030</u>	<u>1,771,932</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>(3,916,937)</u>	<u>6,863,731</u>
總資產減流動負債		<u>23,816,620</u>	<u>32,368,595</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		3,157,699	9,936,900
應付票據		-	1,928,892
其他應付款項		4,280	10,552
衍生金融工具		13,004	77,632
遞延稅項負債		346	346
非流動負債總額		<u>3,175,329</u>	<u>11,954,322</u>
資產淨值		<u>20,641,291</u>	<u>20,414,273</u>
權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		20,253,058	20,026,040
權益總額		<u>20,641,291</u>	<u>20,414,273</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資料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資料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2020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資料所採納之會計政策，與編製本集團截至2020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。

於編製未經審核中期簡明綜合財務資料時，有鑒於2021年6月30日本集團之流動負債超出其流動資產3,916,937,000港元以及資本承擔1,338,157,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團未來之資金流動情況，其中包括：

- (a) 淨流動負債情況是由於若干非流動負債因個別借貸的到期日而重新分類至流動部分，而本公司董事已考慮本集團投資物業公平值，認為本集團能夠為這些流動負債進行再融資，因這些流動負債主要來自投資物業作抵押的抵押借貸；
- (b) 本集團按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產之非流動部份合共港幣4,502,864,000為高流動性投資，並可於短時間內變現以在負債到期時償還；及
- (c) 本集團擁有若干獲得資金來源以應付其營運及於2021年6月30日尚未動用720,000,000港元的銀行融資。本公司董事相信，於2021年6月30日銀行循環貸款300,000,000港元將繼續提供予本集團，且不會於報告期末後十二個月內不預期地收回。

因此，未經審核中期簡明綜合財務資料已按持續經營基準編製。

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資料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 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號修訂	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第 16 號修訂	2021年6月30日後之COVID-19相關租金寬減 (提早採納)

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率（「無風險利率」）替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於 2021 年 6 月 30 日，本集團擁有若干以港元及基於香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息外幣計值的計息銀行借貸。由於期內該等借貸的利率並未被無風險利率替代方案替代，該修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間被無風險利率替代方案替代，本集團將於「經濟上等同」標準滿足時於修訂該等借貸時應用可行權益方法。

- (b) 2021 年 4 月發佈的香港財務報告準則第 16 號修訂將承租人選擇不就因 COVID-19 疫情導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理的可行權宜方法延長 12 個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租金的寬減，租賃付款的任何減少僅影響原定於 2022 年 6 月 30 日或之前到期的付款。該修訂對自 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂的任何累積影響確認為對當前會計期間初保留盈利期初結餘的調整。該修訂允許提前適用。本集團已於 2021 年 1 月 1 日提前採納該修訂，該修訂對本集團的未經審核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 - 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 2021 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	<u>266,899</u>	<u>76,585</u>	<u>343,484</u>
分類業績	<u>246,163</u>	<u>225,227</u>	<u>471,390</u>
公司及未分配開支			<u>(28,515)</u>
融資成本			<u>(202,048)</u>
除稅前盈利			<u>240,827</u>

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

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	
	2021 年	2020 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	63,822	19,086
應收貸款利息收入	11,976	21,716
	<u>75,798</u>	<u>40,802</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
其他租賃付款，包括固定付款	266,899	235,602
	<u>266,899</u>	<u>236,141</u>
上市股本投資所得股息收入	787	497
	<u>267,686</u>	<u>236,638</u>
	<u>343,484</u>	<u>277,440</u>
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	5,226	34,224
應收聯營公司款項之利息收入	59,460	-
投資物業之公平值收益	-	13,751
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	129,642	84,025
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	31,507	-
衍生金融工具之公平值收益-不合資格作對沖的交易	30,980	-
匯兌收益，淨額	12,448	-
出售於合資企業之投資之收益	6,184	-
其他	496	28
	<u>275,943</u>	<u>132,028</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	
	2021 年	2020 年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
自有資產折舊	19,872	18,294
使用權資產折舊	10,796	10,531
	<u>30,668</u>	<u>28,825</u>
投資物業之公平值虧損/(收益)，淨額	42,507*	(13,751)
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)-不合資格作對沖的交易	(30,980)	71,011*

匯兌差額，淨額	(12,448)	11,638*
金融資產之減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額		
按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值虧損撥回	(7,904)	-
應收貸款及利息之減值虧損撥回，淨額	(6,887)	(5,008)
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/(減值虧損撥回)，淨額	71,041	(1,735)
	<u>56,250</u>	<u>(6,743)</u>
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	71,345	65,216
退休福利計劃供款	3,798	3,467
	<u>75,143</u>	<u>68,683</u>

*該等開支計入綜合損益表的「其他開支」。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至 2021 年 6 月 30 日及 2020 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%（2020 年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合於課稅年度生效之利得稅兩級制。此附屬公司首 2,000,000 港元（2020 年：2,000,000 港元）之應課稅盈利之稅率為 8.25%（2020 年：8.25%），其後超過的應課稅盈利則按 16.5%（2020 年：16.5%）徵稅。英國（“英國”）的公司稅根據相關英國稅法和法規的規定按 19%（2020 年：19%）的稅率繳納。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	
	2021 年 (未經審核) 千港元	2020 年 (未經審核) 千港元
本期間即期支出		
香港	5,512	3,788
英國	7,351	6,378
其他地區	6,945	-
過往期間撥備不足	355	-
遞延稅項	(9,912)	826
	<u>10,251</u>	<u>10,992</u>
本期間總稅項支出		

7. 股息

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司宣派截至 2020 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 2021 年 6 月 4 日支付。

董事會決議不宣派截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：無）。

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。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 (未經審核) 千港元	2020年 12月31日 (經審核) 千港元
1個月內	-	5,092
1至3個月	3,314	1,084
3至6個月	2,602	3,561
超過6個月	3,205	3,820
	<u>9,121</u>	<u>13,557</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

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 千港元	2020年 12月31日 (經審核) 千港元
應收貸款-無抵押	(i)	168,054	310,815
應收利息		1,314	6,455
		<u>169,368</u>	<u>317,270</u>
減：減值撥備	(ii)	(1,196)	(8,101)
		<u>168,172</u>	<u>309,169</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。

附註：

(i) 應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期為1個月至1年(2020年12月31日：3個月至1年)。

(ii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2021年 6月30日 (未經審核) 千港元	2020年 12月31日 (經審核) 千港元
於期／年初	8,101	14,012
減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額		
償還貸款/終止確認	(6,887)	(14,012)
新批出貸款	-	8,101
	<u>(6,887)</u>	<u>(5,911)</u>
匯兌調整	(18)	-
於期／年末	<u>1,196</u>	<u>8,101</u>

於 2021 年 6 月 30 日，169,368,000 港元 (2020 年 12 月 31 日：317,270,000 港元) (未計減值撥備) 的應收貸款及利息於其信貸期內，所有該等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 2021 年 6 月 30 日應用之違約概率介乎 1.98% 至 5.29% (2020 年 12 月 31 日：1.98% 至 5.29%) 以及違約損失預計約為 62% (2020 年 12 月 31 日：62%)。

12. 股本

	2021 年 6 月 30 日 (未經審核) 千港元	2020 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000 股每股 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 股每股 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 2021 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息 (截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

於上半年，在全球經濟前景不明朗下，本集團業務繼續取得良好進展。在當前充滿挑戰的時期，本集團專注於維持現有物業組合的穩定性，與租戶加強聯繫，及改善本集團的資產負債表。通過在倫敦、中國、香港及墨爾本等多個成熟市場的多元化物業組合，令本集團不斷擴闊收入的基礎。

英國當地的企業及員工正在適應英國脫歐帶來的變化。經濟於 3 月恢復增長。就業市場趨於穩定，所有行業均呈報有所改善。隨著 2019 冠狀病毒病 (COVID-19) 疫苗接種率的提高及經濟活動的復甦，預計下半年的增長將會回升。

社交距離限制及居家辦公對倫敦市中心的寫字樓租賃市場產生巨大影響。受益於封鎖限制的逐步放鬆，隨著未來幾個月經濟預期有所增長，倫敦市中心的租賃交易自疫情開始以來有所增加，對優質空間的強勁需求可能會持續到 2021 年下半年。

本集團於倫敦市中心的兩幢商業物業的表現繼續保持平穩，於回顧期間幾乎一直悉數租出。期內利德賀大樓部分單位的租金檢討已結束。租金加權平均值增加 4.5%。本集團的英國團隊會繼續加強與租戶建立和諧的關係，通過持續的溝通確保有效地滿足租戶的需求。

然而，居家辦公可能會影響寫字樓中期的需求。隨著企業進行對疫情後的未來規劃，租戶的需求可能會轉向租金較相宜的倫敦市中心，因其交通便利且具備更優質的辦公空間。加上倫敦寫字樓供應的增加，該等因素對資產價值產生負面影響。本集團的投資物業 **One Kingdom Street** 於 2021 年 6 月 30 日的估值錄得 72 百萬港元，即 2.3% 的輕微跌幅，主要是由於該物業的尚餘租賃期加權平均值相對較短。然而，物業已全數租出及穩定租金收入仍然能保持 5.2% 的年租金收益率。

本集團的核心投資物業 - 利德賀大樓表現出色，估值維持不變並帶來良好的收入增長。

本集團已按計劃發展 **Whiteleys** 項目及 **Nine Elms Square** 項目。

消費者信心及樂觀情緒正在振興住宅市場。隨著疫苗的成功推出及經濟預測向好，低首付的按揭貸款及低借貸成本令致房價於期初至 3 月上漲。雖然此後物業市場有放緩跡象，但由於市場上的住宅物業供不應求，普遍預期下半年將會再次出現增長。

中國的消費及投資情緒逐漸復甦，有助於穩定香港經濟。2020 年的上市熱潮鞏固了香港作為國際金融中心的地位，有望帶動香港寫字樓的租售。

另一方面，中國的房屋銷售活動依然強勁，城市中交通便利的地段需求保持穩定。

在澳洲，墨爾本於上半年末再次封城。寫字樓市場可能需要更長的時間方能從低迷中恢復。隨著疫苗接種的穩步推進，倘經濟勢頭及勞動力市場於下半年轉好且上班族重返辦公室，市場屆時可能會回穩。

期內，本集團訂立一項合資協議，以開發位於中國江蘇省鹽城市的一個物業項目。本集團的承諾總投資成本為人民幣 496 百萬元，並於該項目擁有 29.4% 權益。

本集團於期內亦訂立協議承諾投資於一間合資企業的 34% 權益，此合資企業持有位於中國廣東省江門市的商業及住宅開發項目，總投資成本為人民幣 703 百萬元。

收入及經營利潤

於上半年，本集團取得總收入 343.5 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：277.4 百萬港元），較上年同期增加 23.8%。

截至 2021 年 6 月止 6 個月，本集團錄得除稅後盈利 230.6 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 1.9 百萬港元），乃由於基本盈利部分被投資物業 **One Kingdom Street** 的價值下跌（跌 2.3% 或 6.7 百萬英鎊或 72 百萬港元）所抵銷。

股東應佔盈利為 230.6 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 1.9 百萬港元）。期內每股基本盈利為 5.94 港仙（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：每股虧損 0.05 港仙）。

投資物業

於 2021 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及一幢位於澳洲的優質商業物業，用以賺取租金收入。就面積而言，英國資產佔投資組合的 74%，而投資組合的 26% 為本集團透過合資企業持有位於墨爾本的項目。

英國

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及 One Kingdom Street）均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。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。兩幢大樓的可租賃總面積約為 875,000 平方呎（「平方呎」），於 2021 年 6 月 30 日幾乎已全部租出。

截至 2021 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 266.9 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：236.1 百萬港元）。受惠於物業的頂級租戶及本集團的優質資產管理，租金回收持續處於滿意水平。本集團於期內已收回 98% 租金（2020 年：97%）。

利德賀大樓

利德賀大樓為倫敦市中心區的標誌性建築大樓之一，是一幢樓高 225 米（738 呎）的摩天大樓。該大樓的獨特楔形建築設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及周邊的美食體驗相結合，使租戶的業務能夠挽留及吸引優秀人才在此工作。該幢樓高 46 層的寫字樓為本集團的貴重資產，並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。大樓已幾乎一直悉數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 9.5 年，其中逾 7.4 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約 39.8 百萬英鎊。於 2021 年 6 月 30 日，98% 的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年 3.5%。本集團將持續多元化發展其租戶群並確保寫字樓物業仍為客戶首要選擇目標。

由於封鎖限制，本集團舉辦富有創意的營銷活動，以提升及維持該大樓作為標誌性國際建築的公眾形象。本集團曾於 2 月舉辦以居家鍛煉加健身工作室為重點的虛擬活動。已舉辦的其他虛擬活動包括情人節花束展示、虛擬研討會及中國新年活動。

One Kingdom Street

One Kingdom Street 位於設有餐飲店舖、寫字樓及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的 Paddington 中央區域，往 Oxford Street 或 Heathrow 機場僅需 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，而 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九個樓層。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 15.3 百萬英鎊，相當於年租金收益率為 5.2%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

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虛擬推廣活動，以豐富社區的文化氛圍。

澳洲

墨爾本 85 Spring Street

大樓位於墨爾本的商業及商務中心，步行即可到達附近欣欣向榮的文化場所、劇院和藝術設施以及購物場所。該物業佔地面積為 13,358 平方呎，並計劃發展為約 307,000 平方呎可出租面積的甲級商業大樓。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 2021 年 6 月 30 日，本集團擁有透過合資企業營運的六個物業項目，其中兩個位於倫敦應佔開發面積逾 1.1 百萬平方呎的項目，一個位於香港約 0.2 百萬平方呎的項目，及三個位於中國共約 9.4 百萬平方呎的項目。

於 2021 年 6 月 30 日，本集團於合資企業項目的投資總額由 2020 年 12 月 31 日的 5,218 百萬港元增至 7,155 百萬港元。該增長主要由於提供資金予持續開發項目，尤其是 **Nine Elms Square** 及 **Whiteleys** 這兩個項目。這兩個位於英國的開發項目已按計劃取得穩步進展。總體而言，該兩間活躍的合資企業在本集團業務中佔據重要比例。於 2021 年 6 月 30 日，該兩間合資企業佔本集團於合資企業項目投資總額的 86%。

Nine Elms Square – 倫敦

原來的 **New Covent Garden Flower Market** 佔地 10 畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為 **Nine Elms Square**。該項目為一個綜合開發項目，擁有 12 幢住宅樓，高度從 4 層到 54 層不等，還有一個從 **Vauxhall Bridge** 延伸至 **Battersea Power Station** 的帶狀公園。待全部建成後，**Nine Elms Square** 將包含 1,500 個豪華住宅單位，總可銷售面積約為 1.7 百萬平方呎。該項目包括三幢由地下層向上延伸至 54 層的主樓，將提供飽覽倫敦的獨特景觀，從泰晤士河及 **London Eye**（倫敦眼）一直延伸至新美國大使館。其他設施包括一個豪華的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、酒吧、零售店及商用樓面。

儘管近期與 COVID-19 疫情相關的封鎖要求在工地保持社交距離，而稍微推遲項目建設，但期內施工活動仍進展順利。該項目將於未來幾年內分階段完工。根據現有工作模式，本集團預計項目第一期將大概於 2022 年底及 2023 年初完工。第一期工程包括三幢住宅樓，提供約 680,000 平方呎面積。兩幢大樓已經封頂，並已為其內部裝修安排招標流程。本集團已經開始為第一期剩餘的住宅大樓進行上層建築施工。

第一期項目於 2020 年開始預售，反應良好。隨著疫苗的成功推出及提供低按揭利率，消費者信心及樂觀情緒亦有助推動市場發展。總體而言，預計今年下半年的住宅物業交易情況將有所好轉。

本集團擁有 **Nine Elms Square** 項目的 50% 權益。

Whiteleys 購物中心 – 倫敦

於 2019 年，本集團承諾投資 182 百萬英鎊對 1908 年建成的 **Whiteleys** 購物中心進行再開發。大樓構成 **Queensway** 大規模重建的重要部分，而 **Queensway** 正在改造為區內更適合步行的通道。**Whiteleys** 再開發項目是一個綜合用途的項目，於 2016 年已獲得規劃許可。根據再開發計劃，項目完成後將提供面積約 580,000 平方呎，包括 153 間住宅公寓、一家酒店、一家電影院、零售及餐廳空間。重建工程預計於 2022 年底及 2023 年初前後完成，使 **Whiteleys** 恢復在 **Bayswater** 中心地帶的顯赫地位。

Whiteleys 的工地施工於過去幾個月的封鎖期間受到限制，所幸大部分工程仍按計劃進行。工地的挖掘工程於期內取得良好進展。復活節假期過後開放了展銷套間，連同示範單位及相關技術受到訪客一致好評。

本集團於該項目佔約 46% 權益但擁有 50% 投票權。於 2021 年 6 月 30 日，本集團已作出的資本投資為 169 百萬英鎊。

啟匯 – 香港

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢 28 層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為 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。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近牛頭角港鐵站，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的 136.5 米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。大樓於 2021 年 6 月 30 日已租出 71%。周邊零售及商業建築物提供購物、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% 權益。入口大堂及公共區域的翻新及裝修，以及外部幕牆的改善工程已大致完成，預計能吸引優質的租戶。

開發項目 – 中國

重慶璧山項目

該項目位於重慶市璧山區，地處黛山大道主幹線上。交通設施包括高速鐵路、高速公路和高架單軌列車，已建成並於 2020 年 5 月成功開通。項目開發將包含 7.0 百萬平方呎的商業、零售及住宅空間。預售已於 2020 年開始，預計將於 2022 年 9 月竣工。本集團投資約人民幣 800 百萬元並於該項目擁有 33.33% 權益。

江蘇鹽城項目

本集團訂立協議投資於一間合資企業的 29.4% 權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣 496 百萬元。該項目佔地面積約為 687,000 平方呎，待全面開發後，其將包含 1.45 百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於今年 6 月動工，預售計劃於 9 月展開。該項目將於 2023 年底竣工。

廣東江門市項目

於期內，本集團訂立協議承諾投資於一間合資企業的 34% 權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣 703 百萬元。該項目佔地面積約為 15.5 百萬平方呎，定位為商業及住宅項目開發，提供總建築面積約 19.6 百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。第一期工程預計於 2021 年下半年動工建設。

財務投資業務

財務投資分部錄得收益 218.9 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：99.9 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 76.6 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：41.3 百萬港元）。其投資組合的公平值收益及已變現收益分別為 129.6 百萬港元及 31.5 百萬港元（截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月：公平值收益 84.0 百萬港元及並無已變現收益）。

公司策略與展望

英國脫歐後表現良好，其出口活動顯示其甚具韌性。國家穩定，經濟繁榮，充滿吸引投資的機會，是開展業務的理想地方。

對於住宅物業業務，印花稅假期結束可能對住宅市場的增長產生即時的影響，但英國家庭收入基本因素良好，可以支持住房需求的進一步增長。由於市場上住宅物業的存量有限，未來幾個月需求仍有增長空間。物業價格近期普遍回升。

受疫情及必要的衛生措施影響，大部分經濟活動於過去 12 個月暫時停頓。商業物業市場的整體租賃活動仍然低迷。疫苗接種活動的成功推出將使下半年的交易水平變得活躍。然而，由於本集團的物業組合幾乎全部出租予長期租賃的優質租戶，本集團的租賃業務甚具韌性。

為應對墨爾本從封鎖中恢復，當地企業正在為疫情之後的營運制定計劃。預期墨爾本中央商務區寫字樓租賃活動將會回升。

同時，九龍東於香港已轉型為中環以外的另一核心商務區。本集團提升啟匯形象的裝修工程已大致完成。伴隨著啟德發展區的發展步伐，本集團有信心九龍東中央商務區在未來將對租戶更具吸引力並可受惠於需求上升。本集團將於區內尋找投資機會，為股東帶來良好回報。

於中國，本集團將集中資源監督現有合資項目的後續表現。

商業及貿易需要多長時間才能恢復正常仍然存在不確定性。對疫情持續的憂慮，可能會推遲放寬限制或重新實施限制以遏制疫情。在此情況下，本集團將堅持其審慎策略實現資產增長，透過探索全球機遇，繼續進一步擴大本地及海外物業組合，以加強其物業業務經常性收入基礎。

財務回顧

投資

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，從而能繼續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持流動資金、維持穩健的資產負債表，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 2021 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 5,024.7 百萬港元（2020 年 12 月 31 日：6,023.0 百萬港元），其分析載於下表：

	2021年6月30日 百萬港元	2020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	521.8	284.4
非上市投資基金	1,798.7	1,850.5
債務工具	-	90.6
	2,320.5	2,225.5
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	2,416.5	2,525.2
債務工具	287.7	1,272.3
	2,704.2	3,797.5
總計	5,024.7	6,023.0

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129.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：84.0百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值虧損155.0百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：收益205.6百萬港元）。期內投資組合已變現收益為31.5百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：無），而源自此等投資的股息及利息收入為64.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：19.6百萬港元）。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。

於中國恒大新能源汽車集團有限公司（股份代號：708）（「恒大汽車」）的投資為單一公平值佔本集團總資產5%或以上的重大投資。

恒大汽車主營新能源汽車科技研發、生產及銷售服務，亦從事互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等健康管理業務。

於2021年6月30日，本集團持有恒大汽車83,615,000股股份，投資成本為181.2百萬港元，佔其已發行股份的0.86%。本集團於恒大汽車投資的公平值為24億港元，佔本集團總資產的6.8%。就表現而言，恒大汽車的股價於期內下跌4.3%，故本集團在綜合其他全面收益表確認未變現公平值虧損109百萬港元，而去年同期則錄得未變現公平值收益218百萬港元。期內並沒有已收源自本集團投資於恒大汽車的任何股息。就本集團於恒大汽車投資的未來前景而言，其表現在很大程度上受新能源汽車產業發展以及14款車型（其中9款已發佈，即恒馳一至恒馳九）的發展步伐所規限。儘管期內新能源汽車行業市場競爭激烈，金融市場面臨COVID-19疫情的波動，但恒大汽車仍通過發行新股的股權融資方式籌集總計260億港元，以支持其新能源汽車業務。本集團注意到恒大汽車的股價從2021年7月開始受到其控股股東中國恒大集團的負面消息困擾而帶來不利影響並將繼續評估其於恒大汽車投資的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來最大回報。

除於恒大汽車的投資外，本集團投資組合中並無其他單一投資佔其總資產的5%或以上。

流動資金及財務資源

本集團期末淨借貸為82億港元（2020年12月31日：67億港元），其中包括現金及銀行結餘以及定期存款57億港元，扣減總銀行及其他貸款以及應付票據。於2021年6月30日，集團的淨負債水平（扣減現金）為39.8%（2020年12月31日：32.6%）。

於2021年6月30日，本集團銀行及其他借貸以及應付票據總額為140億港元，到期期限分佈於2年期間，其中108億港元於一年內償還，而餘下32億港元則於一年後償還。全數113億港元之銀行借貸均按浮動利率計息，而7億港元之其他借貸以及20億港元之應付票據則按固定利率計息。本集團約64%的銀行及其他借貸以及應付票據以英鎊計值、17%以港元計值、14%以美元計值及5%以人民幣計值。

於2021年6月30日，現金及銀行結餘以及定期存款合共達57億港元，而於2020年12月31日為57億港元。本集團約56%的銀行存款及現金以港元計值、34%以美元計值、9%以英鎊計值及1%以其他貨幣計值。

本集團的主要財務比率保持強勁，平均債務成本為3.1%（截至2020年6月30日止6個月：3.3%）。本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2021年6月底，總資產為357億港元，其中約22%為流動性質。流動負債淨額為39億港元，乃由於若干非流動負債因個別借貸的到期日而重新分類至流動部分所致。該等負債的再融資預計將於下半年開始。

於2021年6月30日，股東權益為206億港元（2020年12月31日：204億港元）及每股淨資產值為5.32港元（2020年12月31日：5.26港元）。

或然負債／財務擔保

於2021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215百萬港元（2020年12月31日：211百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高826百萬港元（2020年12月31日：1,042百萬港元）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1,492百萬港元（2020年12月31日：1,503百萬港元）的擔保。
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135百萬港元及888百萬港元（2020年12月31日：分別為735百萬港元及871百萬港元）。

資產抵押

於2021年6月30日，分別為155億港元、7億港元及74百萬港元的投資物業、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／或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。期內，本集團已訂立遠期外匯合約，以對沖於2022年上半年到期償還的外幣負債的貨幣風險。

僱員

於2021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126名僱員。上半年的薪酬成本（董事薪酬除外）為約53百萬港元。

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、醫療保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。截至2021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2021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2021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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

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 2021 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，2021 年 8 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、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。