

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 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2021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	2021 年 千港元	2020 年 千港元
收入			
利息收入	4	87,113	106,403
來自其他來源的收入	4	560,938	482,412
收入總額		648,051	588,815
提供服務成本		(20,672)	(3,431)
毛利		627,379	585,384
其他收入及收益，淨額	4	324,424	781,819
行政費用		(384,261)	(343,230)
金融資產的減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額		(35,629)	957
其他開支		(408,992)	(116,175)
融資成本	5	(415,523)	(374,096)
應佔盈虧：			
合資企業		202,269	71,547
聯營公司		(2,720)	15,995
除稅前盈利/(虧損)	6	(93,053)	622,201
所得稅抵免/(開支)	7	583,132	(34,033)
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利		490,079	588,168
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		12.62 港仙	15.15 港仙

綜合全面收益表

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
本年度盈利	<u>490,079</u>	<u>588,168</u>
其他全面收益/(虧損)		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之債務投資：		
公平值變動	(113,124)	10,843
計入綜合損益表的收益/虧損重新分類調整		
–減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額	(10,688)	4,156
–贖回/出售虧損/(收益)	<u>123,983</u>	<u>(3,875)</u>
	171	11,124
換算境外業務之匯兌差額	(59,840)	500,654
應佔合資企業之其他全面收益/(虧損)	(14,819)	23,265
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	<u>8,337</u>	<u>(13,163)</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>(66,151)</u>	<u>521,880</u>
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	<u>(2,320,131)</u>	<u>1,875,484</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>(2,320,131)</u>	<u>1,875,484</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>(2,386,282)</u>	<u>2,397,364</u>
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面收益/(虧損) 總額	<u>(1,896,203)</u>	<u>2,985,532</u>

綜合財務狀況表

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
物業及設備		177,527	249,204
投資物業		15,239,280	15,327,772
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		7,254,252	4,700,270
於聯營公司之投資		1,420,141	517,938
按公平值計入其他全面收益之金融資產		-	2,842,090
按公平值計入損益之金融資產		-	1,850,497
預付款項、按金及其他應收款項		814,008	5,567
遞延稅項資產		8,766	986
非流動資產總值		<u>24,924,514</u>	<u>25,504,864</u>
流動資產			
應收賬款	10	21,690	13,557
應收貸款及利息	11	51,417	309,169
預付款項、按金及其他應收款項		586,955	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		1,351,248	375,023
預付所得稅		6,406	2,558
已抵押存款		574,581	26,427
有限制銀行結餘		88,202	194,475
現金及等同現金		4,357,747	5,528,650
流動資產總值		<u>7,038,246</u>	<u>8,635,663</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		392,932	475,018
衍生金融工具		16,766	-
計息銀行及其他借貸		9,214,290	535,668
應付稅項		97,544	761,246
流動負債總額		<u>9,721,532</u>	<u>1,771,932</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>(2,683,286)</u>	<u>6,863,731</u>
總資產減流動負債		<u>22,241,228</u>	<u>32,368,595</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		1,488,680	9,936,900
應付票據		2,308,613	1,928,892
其他應付款項		3,512	10,552
衍生金融工具		-	77,632
遞延稅項負債		-	346
非流動負債總額		<u>3,800,805</u>	<u>11,954,322</u>
資產淨值		<u>18,440,423</u>	<u>20,414,273</u>
權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		18,052,190	20,026,040
權益總額		<u>18,440,423</u>	<u>20,414,273</u>

附註：

1. 編制基準

本公司為一間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。

有鑒於2021年12月31日本集團之流動負債超出其流動資產2,683,286,000港元，於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來之資金流動情況。淨流動負債情況是由於若干非流動負債因個別銀行貸款的到期日而重新分類至流動負債。

於2022年3月1日，本集團已為一筆由投資物業抵押，金額為6,373,651,000港元之5年期銀團貸款再融資。此外，本集團於2021年12月31日擁有尚未動用銀行融資1,020,000,000港元。

本公司董事認為，本集團的流動資金管理良好，有銀行貸款再融資及可用資金來源。經考慮了管理層準備之現金流預算後，本公司董事認為本集團將擁有充足的可用資金以使其能夠持續經營。因此，截至2021年12月31日止年度的合併財務報表已按持續經營基準編制。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值重列至其可收回金額並為可能產生的進一步負債作出準備。綜合財務報表不包括因本集團未能持續經營業務而導致的任何調整。

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. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之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9號、香港會計準則

利率基準改革 – 第二階段

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

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。該等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。

年內，若干以外幣計值的計息銀行借貸的利率由倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）變更為無風險利率。由於滿足「經濟上等同」標準，於修訂該等後本集團應用上述可行權宜方法。應用該等變更的修訂並無產生重大的修訂收益或虧損。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團擁有若干以基於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）的港元及基於倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）的英鎊（「英鎊」）計值的計息銀行借貸。本集團亦訂有利率掉期，據此，本集團以固定利率支付利息並以名義金額按香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息以浮動利率收取利息。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革並未對本集團以香港銀行同業拆息為基礎的借貸及利率掉期產生影響。對於其他以倫敦銀行同業拆息為基礎的借貸及利率掉期，由於該等工具的利率於年內並無被無風險利率替代，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率及利率掉期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」標準滿足的前提下於修訂該等工具時應用上述可行權宜方法。

- (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 疫情直接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。該修訂允許提前應用。本集團已於 2021 年 1 月 1 日提前採納該修訂。然而，本集團尚未收到 COVID-19 相關租金寬減，並計劃於允許的應用期限內於適用時應用可行權宜方法。

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 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 (附註 4)			
來自外界客戶之收入	512,044	136,007	648,051
分類業績	730,232	(342,033)	388,199
公司及未分配開支			(65,729)
融資成本			(415,523)
除稅前虧損			(93,053)
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	202,269	-	202,269
聯營公司	(2,720)	-	(2,720)
物業及設備資本開支	450	-	450
折舊	60,806	-	60,806
衍生金融工具之公平值收益			
– 不合資格作對沖的交易	66,671	-	66,671
投資物業公平值收益，淨額	27,238	-	27,238
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	(179,786)	(179,786)
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	(53,642)	18,013	(35,629)
於合資企業之投資	7,254,252	-	7,254,252
於聯營公司之投資	1,420,141	-	1,420,141

截至 2020 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 (附註 4)			
來自外界客戶之收入	480,990	107,825	588,815
分類業績	574,067	485,796	1,059,863
公司及未分配開支			(63,566)
融資成本			(374,096)
除稅前盈利			622,201
其他分類資料：			
應佔盈利：			
合資企業	71,547	-	71,547
聯營公司	15,995	-	15,995
物業及設備資本開支	1,147	-	1,147
折舊	57,744	-	57,744
衍生金融工具之公平值虧損			
- 不合資格作對沖的交易	(76,738)	-	(76,738)
投資物業公平值虧損，淨額	(39,437)	-	(39,437)
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值收益，淨額	-	445,697	445,697
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	(503)	1,460	957
於合資企業之投資	4,700,270	-	4,700,270
於聯營公司之投資	517,938	-	517,938

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
英國	512,044	480,990
中國內地	5,125	1,290
香港	130,882	106,535
	648,051	588,815

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
英國	22,250,644	19,705,504
中國內地	37,150	70,815
香港	1,565,478	699,845
澳洲	248,468	329,560
	<u>24,101,740</u>	<u>20,805,724</u>

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

101,648,000 港元、85,380,000 港元及 64,723,000 港元（2020 年：94,938,000 港元、79,778,000 港元及 62,744,000 港元）之收入是源自三位（2020 年：三位）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：

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
<u>收入</u>		
<u>利息收入</u>		
債務投資利息收入	68,961	74,239
應收貸款利息收入	18,152	32,164
	<u>87,113</u>	<u>106,403</u>
<u>來自其他來源的收入</u>		
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	512,044	480,451
	<u>512,044</u>	<u>480,990</u>
上市股本投資所得股息收入	1,908	1,422
非上市股本投資所得股息收入	46,986	-
	<u>560,938</u>	<u>482,412</u>
	<u>648,051</u>	<u>588,815</u>

	2021年 千港元	2020年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	9,215	47,574
應收聯營公司款項之利息收入	124,990	97,350
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	-	445,697
投資物業之公平值收益，淨額	27,238	-
衍生金融工具之公平值收益 - 不合資格作對沖的交易	66,671	-
匯兌收益，淨額	29,086	187,229
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回收益	-	3,875
出售附屬公司之收益	60,925	-
出售合營企業之收益	6,184	-
出售物業及設備之收益	-	48
其他	115	46
	324,424	781,819

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行及其他貸款之利息	271,875	243,643
應付票據之利息	142,920	129,126
租賃負債之利息	728	1,327
	415,523	374,096

6. 除稅前盈利 / (虧損)

本集團除稅前盈利 / (虧損) 已扣除 / (計入)：

	2021年 千港元	2020年 千港元
自有資產折舊	39,845	36,437
使用權資產折舊	20,961	21,307
	60,806	57,744
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,219	1,391
核數師酬金	5,800	5,500
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資及薪金	213,672	202,773
退休福利計劃供款	7,112	6,443
	220,784	209,216
匯兌差額，淨額	(29,086)	(187,229)

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	(10,688)	4,156
應收貸款及利息	(7,031)	(5,911)
預付款項、按金及其他應收款	53,348	798
	<u>35,629</u>	<u>(957)</u>
租金收入總額	(512,044)	(480,990)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支	20,672	3,431
淨租金收入	<u>(491,372)</u>	<u>(477,559)</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% (2020 年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首 2,000,000 港元 (2020 年：2,000,000 港元) 之應課稅盈利的稅率為 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。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅按 19% (2020 年：19%) 的稅率提供。除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率 15% 的附屬公司外，中國大陸的應課稅盈利已按年內適用的中國企業所得稅稅率 25% 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。過往年度超額撥備主要是由於本集團之前年度戰略性出售房地產項目的稅項撥備追溯期屆滿所致。

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
本年度稅項支出		
香港	6,647	7,013
英國	13,778	18,876
其他地區	18,798	6,906
過往年度超額撥備	(614,777)	(106)
遞延稅項	(7,578)	1,344
	<u>(583,132)</u>	<u>34,033</u>
本年度總稅項支出/(抵免)		

8. 股息

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
擬派末期股息：		
每股普通股 0.02 港元 (2020 年：0.02 港元)	77,647	77,647
	<u>77,647</u>	<u>77,647</u>

截至 2021 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 2021 年及 2020 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。

由於本集團於年內並無已發行潛在攤薄性普通股，因此並無就截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	2021 年 千港元	2020 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>490,079</u>	<u>588,168</u>

	股份數目 2021 年	2020 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>3,882,334,668</u>

10. 應收賬款

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
應收賬款	<u>21,690</u>	<u>13,557</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。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。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：

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
1 個月內	-	5,092
1 – 3 個月	7,476	1,084
3 – 6 個月	6,780	3,561
6 – 12 個月	5,484	3,820
超過 12 個月	1,950	-
	<u>21,690</u>	<u>13,557</u>

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團超過 90% 之應收賬款於報告期末之賬齡均少於 12 個月。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 千港元	2020年 千港元
應收貸款 - 無抵押	(i)	49,020	310,815
應收利息		3,449	6,455
		<u>52,469</u>	<u>317,270</u>
減: 減值撥備	(ii)	(1,052)	(8,101)
		<u>51,417</u>	<u>309,169</u>

於 2021 年 12 月 31 日，應收貸款與一名借款人有關。

於 2020 年 12 月 31 日，應收貸款與多名借款人有關，本公司董事認為該等應收貸款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年 (2020年：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 千港元	2020年 千港元
於 1 月 1 日	8,101	14,012
減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額		
償還貸款/終止確認	(8,083)	(14,012)
新批出貸款	1,052	8,101
	<u>(7,031)</u>	<u>(5,911)</u>
匯兌調整	(18)	-
於 12 月 31 日	<u>1,052</u>	<u>8,101</u>

於 2021 年 12 月 31 日，減值撥備前為 52,469,000 港元 (2020 年：317,270,000 港元)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損失率方式去預計。於 2021 年 12 月 31 日，應用之違約概率為 3.58% (2020 年：介乎 1.98%至 5.29%)以及假設違約下之損失預計約 62% (2020 年：62%)。

12. 股本

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
法定：		
20,000,000,000 股 (2020 年：20,000,000,000 股) 每股 0.10 港元 (2020 年：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 (2020 年：3,882,334,668 股) 每股 0.10 港元 (2020 年：0.10 港元) 之普通股	<u>388,233</u>	<u>388,233</u>

業績

本集團錄得綜合收入 648.1 百萬港元，較 2020 年的 588.8 百萬港元增加約 10.1%。本集團本年度的淨盈利為 490.1 百萬港元 (2020 年：588.2 百萬港元)。本年度股東應佔盈利為 490.1 百萬港元 (2020 年：588.2 百萬港元)。本年度每股基本盈利為 12.62 港仙 (2020 年：15.15 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 (2020 年：0.02 港元) 予於 2022 年 5 月 27 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 2022 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 2022 年 5 月 19 日 (星期四) 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 2022 年 5 月 16 日 (星期一) 起至 2022 年 5 月 19 日 (星期四) 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 2022 年 5 月 13 日 (星期五) 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 54 樓)，以辦理登記手續。

本公司亦將於 2022 年 5 月 25 日 (星期三) 起至 2022 年 5 月 27 日 (星期五) 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 2022 年 5 月 24 日 (星期二) 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

收入及經營利潤

截至 2021 年 12 月 31 日止年度的經營收入上升 10.1% 至 648.1 百萬港元，主要受年內英鎊兌港元升值約 7% 推動。租金收入為 512.0 百萬港元，佔總收入的 79.0% (2020 年：81.7%)。

全年租金回收仍保持強勁。本集團年內平均租金回收率為 97% (2020 年：97%)，未收回部份主要由於若干租戶仍在透過租金延期支持計劃磋商有關。

本集團的投資物業組合理想，能抵禦新型冠狀病毒疫情帶來的干擾。然而，投資組合的年終估值仍存在一定程度的不確定性。物業組合估值小幅下跌 3.65 百萬英鎊（38.4 百萬港元）或 0.3%。這與 One Kingdom Street 的尚餘租賃期加權平均值相對較短有關。然而，One Kingdom Street 已全部租出，年租金收益率為 5.3%。利德賀大樓表現良好，估值小幅上漲 3.0 百萬英鎊（31.6 百萬港元）且具良好的租金增長。

財務投資分部由股本證券，債務工具及基金投資的投資組合錄得已變現虧損 229.2 百萬港元（2020 年：已變現盈利 3.9 百萬港元）及公平值虧損 179.8 百萬港元（2020 年：公平值收益 445.7 百萬港元）。

年內其他收入及收益為 324.4 百萬港元（2020 年：781.8 百萬港元），收入主要是來自於向聯營公司的發展開支提供貸款承擔收取的利息、與融資活動有關的利率掉期合約的公平值收益及出售附屬公司的收益。其他開支為 409.0 百萬港元（2020 年：116.2 百萬港元），包括上文財務投資分部類別下另作披露的已變現虧損 229.2 百萬港元及公平值虧損 179.8 百萬港元。

本集團應佔合資企業盈利為 202.3 百萬港元（2020 年：71.5 百萬港元），主要源自與 Whiteleys 項目投資額增加有關的盈利增加。

本集團全年淨盈利下降 16.7%至 490.1 百萬港元（2020 年：588.2 百萬港元），主要是由於投資組合已變現虧損及未變現公平值虧損總額 409.0 百萬港元（2020 年：總收益 449.6 百萬港元），惟部分與本集團於之前年度戰略性出售的物業項目有關的稅項撥備撥回 599.6 百萬港元所抵銷。

投資物業

於 2021 年 12 月 31 日，本集團透過其附屬公司及合營企業分別於英國擁有兩個優質商業物業及於澳洲擁有一個項目，以收取租金收入。就面積而言，英國資產佔投資組合的 74%，而投資組合的 26% 由墨爾本的合資企業持有。

英國

本集團的兩幢商業大樓，利德賀大樓及 One Kingdom Street 位於倫敦市中心，英國主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃資產，持續帶來強勁穩定的租金收入。可租賃總面積約 875,000 平方呎（「平方呎」）的兩幢大樓於 2021 年 12 月 31 日已幾乎全部租出。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入為 512.0 百萬港元（2020 年：481.0 百萬港元）。儘管疫情導致與業務中斷有關的不確定性，惟本集團於疫情期間的租金回收一直強勁，2021 年度租金收回 97%（2020 年：97%）。收回租金表現強勁反映本集團投資物業的質素及與用戶的密切關係。年內已對利德賀大樓及 One Kingdom Street 進行租金檢討的總面積為 119,000 平方呎，平均租金分別高於現行租金 2.6%及 4.9%。

透過租戶行業多元化進一步提升收入來源，本集團的資產管理行動將繼續提高其物業組合的韌性。

利德賀大樓

利德賀大樓為一幢樓高 225 米（738 英尺）的摩天大樓，為倫敦市中心區的標誌性建築大樓之一。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合令租戶業務穩定增長並吸引人才進駐。該幢樓高 46 層的寫字樓是本集團的寶貴資產，將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 9.1 年，其中逾 7.2 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 39.8 百萬英鎊（2020 年：39.7 百萬英鎊）。於 2021 年 12 月 31 日，96% 的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年 3.5%。

由於年內疫情持續，活動團隊改為策劃一系列以虛擬形式舉行的網上研討會及小組運動班。定期的新聞通訊亦提供新建議，包括在家工作及如何更好地適應持續的限制措施以及工作環境的變化。該等舉措備受租戶支持。

One Kingdom Street

One Kingdom Street 位於 Paddington 中央區域，設有餐飲、辦公及住宅區、酒店、零售店鋪及娛樂設施，僅需 15 分鐘即可到達 Oxford Street 或 Heathrow 機場。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層樓層。透過巧妙的建築設計，每間辦公室均可引入大量的自然光，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 提供約 265,000 平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時年租金收入約為 15.4 百萬英鎊（2020 年：15.0 百萬英鎊），相當於年租金收益率為 5.3%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

本集團致力為其租戶提供安全、安定及舒適的辦公環境，採用親力親為的方式管理其物業，強調開放及密切的溝通，以確保快速有效地滿足租戶需求。新聞通訊、特別活動及其他舉措等眾多措施有助於在其物業內建立社群。

所有現場活動於全國性封鎖期間已暫停。多項社區／租戶參與互動活動改為於線上進行，包括在租戶中非常受歡迎的商務西班牙語課程。

澳洲

此外，本集團已將其資產基礎佈局擴展至澳洲墨爾本。展望未來，澳洲市場的佈局將進一步豐富本集團的業務，並為未來的額外增長提供機遇。

墨爾本 85 Spring Street

大樓坐落於墨爾本的商業及商務中心，繁華的文化景觀、劇院和藝術設施及購物中心近在咫尺。該物業佔地面積為 13,358 平方呎及計劃發展為可出租面積約 307,000 平方呎的甲級商業大樓。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 12 月 31 日，本集團擁有七個透過合資企業營運的物業項目，其中兩個項目位於倫敦，應佔開發面積逾 1.1 百萬平方呎，兩個項目位於香港，約 0.4 百萬平方呎，及三個項目位於中國，共約 9.4 百萬平方呎。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團於合資企業項目的投資總額由 2020 年 12 月 31 日的 52 億港元增至 87 億港元。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，以及年內對新合資企業作出的承諾。兩個位於英國的開發項目已取得穩步進展。

倫敦

本集團透過 Nine Elms Square 及 Whiteleys 兩個項目的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。儘管受到疫情影響及旅行限制，本集團對這兩個項目的銷售表現感到滿意。於 2021 年 12 月 31 日，Nine Elms Square 項目的 109 個住宅單位合共逾 186 百萬英鎊已預售。本集團於 2021 年全年自 Whiteleys 項目賺取合共逾 22.0 百萬英鎊。Whiteleys 項目於年末已預售 23 個住宅物業，總面積達 34,800 平方呎，售價合共為 113.1 百萬英鎊。

Nine Elms Square

原為 New Covent Garden Flower Market 的地盤佔地 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 53 層不等，還有一個從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station 的公園。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 53 層的主樓，將提供飽覽倫敦的獨特廣闊景觀，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、零售店及商用樓面。

儘管近期與新型冠狀病毒疫情相關的封鎖要求在工地保持社交距離，項目建設稍微推遲，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。根據現有工作時間表，本集團預計項目第一期將大約於 2022 年中至 2023 年完工。第一期工程包括三幢住宅樓，提供約 680,000 平方呎面積。

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，買家需求高於平均水平，並可能持續到 2022 年。國際旅行的暫停將海外買家拒之門外。隨著英國重新開放入境，該部分市場行情或會上升。

本集團於 Nine Elms Square 項目佔有 50%權益。

Whiteleys 購物中心

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 139 間豪華住宅公寓、一家豪華酒店、一家電影院、零售及餐廳空間。重建工程預計於 2023 年前後完成，使 Whiteleys 恢復在 Bayswater 中心地帶的顯赫地位。於 2021 年 12 月 31 日，本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。

Whiteleys 的工地施工於封鎖期間受到限制，所幸大部分工程仍按計劃進行。挖掘工程已於年內完工，項目進展良好。工地施工持續推進，中心區域上層建築已達 9 層且酒店已達 7 層。復活節假期過後開放展銷套間，展示示範單位及相關技術。銷售於 2021 年 11 月正式啟動。

本集團於該項目佔約 46%權益但擁有 50%投票權。

香港

啟匯

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，位置臨近九龍灣及牛頭角港鐵站，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 12 月 31 日已租出 70%。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。

九龍灣國際展貿中心

於本年度內，本集團訂立協議投資於一間合資企業的 15%實際權益，該合資企業以約 104.8 億港元的收購成本持有九龍灣國際展貿中心 100%所有權權益。該項目總建築面積約為 1.8 百萬平方呎，將定位為商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及需求將位於九龍東，預計會成為香港第二大中心商務區，而上述投資符合這一觀點。

中國

開發項目

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鹽城的開發項目，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，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，預售已於 9 月展開。該項目將於 2023 年底竣工。

廣東江門市項目

於本年度內，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。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損 349.6 百萬港元（2020 年：收益 477.6 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 136.0 百萬港元（2020 年：107.8 百萬港元）。其投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為 179.8 百萬港元及 229.2 百萬港元（2020 年：公平值收益 445.7 百萬港元及已變現收益 3.9 百萬港元）。

展望

本集團已做好準備抵禦來自疫情危機的影響，展望未來亦充滿信心。

本集團業務可能受疫情後經濟恢復的可持續性影響，導致對寫字樓物業需求減少，租金及資產價值隨之下降。同時，市場力量仍有很大推動力。疫苗接種計劃的有效性及其重返辦公室工作將提升市場對寫字樓物業的需求。

本集團的合理財務槓桿水平既具有防禦性，又能提供增長能力。其投資物業組合幾乎已全部租出，一旦市場恢復正常，本集團已規劃的開發項目擁有良好的上升潛力。

本集團將繼續評估擴大及多樣化其物業組合的機會。儘管本集團的戰略主要集中在倫敦市場，但會繼續考慮在其他地區市場尋找機會，對其股東的回報最大化。

財務回顧

投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，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 12 月 31 日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，賬面總值為 1,351.2 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 12 月 31 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	274.7	284.4
非上市投資基金	1,076.5	1,850.5
債務工具	-	90.6
	1,351.2	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	-	2,525.2
債務工具	-	1,272.3
	-	3,797.5
總計	1,351.2	6,023.0

下半年，中國恒大新能源汽車集團有限公司（「恒大汽車」）的股價受到其控股股東中國恒大集團的信用及流動性危機的不利影響。為應對該等不確定性及考慮到本集團於恒大汽車投資的未來前景，本集團決定出售其於恒大汽車的所有投資，並變現現金收益 23.8 百萬港元。

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未變現公平值虧損 179.8 百萬港元（2020 年：未變現公平值收益 445.7 百萬港元）。年內投資組合已變現虧損為 229.2 百萬港元（2020 年：已變現收益 3.9 百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為 117.9 百萬港元（2020 年：75.7 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

本集團試圖維持一定流動資金水平，以保證本集團能夠在投資機會出現時參與其中並能承受經濟環境的不利變動。流動資金來源包括現金、未提取承諾信貸融資、建築融資以及資本市場。

年內，本集團透過發行 2025 年到期的 5.2% 有擔保票據成功籌集 300 百萬美元，投資者反應熱烈。所得款項（經扣除發行開支）用於贖回 2022 年 6 月到期的有擔保票據，而餘下所得款項則預留作本集團一般運營資金。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團現金及等同現金為 50 億港元（2020 年：57 億港元）以及未提取信貸融資為 10 億港元，合共達 60 億港元。本集團擬通過其手頭現金、經營業務所得現金及銀行信貸融資滿足短期流動資金要求。經營所得現金及經常性收入將繼續為經營開支及償債需求提供必要資金。本集團約 53% 的銀行存款及現金以港元計值、40% 以美元計值、4% 以英鎊計值及 3% 以其他貨幣計值。

於 2021 年 12 月 31 日，債務總額為 130 億港元（2020 年：124 億港元），到期期限分佈於 4 年期間，其中 92 億港元於一年內償還，而餘下 38 億港元則於一年後償還。本集團約 66% 的債務總額以英鎊計值、18% 以美元計值、14% 以港元計值及 2% 以人民幣計值。債務與總資產比率為 41%（2020 年：36%），按債務佔總資產的百分比計算。

本集團於 2021 年 12 月 31 日的淨借貸增加至 80 億港元，而於 2020 年 12 月 31 日為 67 億港元。該增加主要是由於為本集團於英國的物業項目發展提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率由 2020 年 12 月 31 日的 32.6% 增加至 2021 年 12 月 31 日的 43.3%，本集團認為仍屬穩健水平。

本集團的主要財務比率保持強勁，全年加權平均債務成本為 3.1%（2020 年：3.2%）。本集團繼續保持高水平的流動資金。於 2021 年 12 月 31 日，總資產為 320 億港元，其中約 22% 為流動性質。流動負債淨額為 27 億港元，乃主要由於 65 億港元的物業按揭貸款到期日為 2022 年，故由非流動負債重新分類至流動負債，且該貸款的再融資於本公告日期已完成。

於 2021 年 12 月 31 日，股東權益為 184 億港元（2020 年：204 億港元）及每股淨資產值為 4.75 港元（2020 年：5.26 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2021 年 12 月 31 日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

就合資企業購入永久業權地塊之應付交易款向賣方作出 105 百萬港元（2020 年：211 百萬港元）的擔保。

就授予合資企業的貸款向銀行作出最高 2,509 百萬港元（2020 年：1,042 百萬港元）的擔保。

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 2,172 百萬港元（2020 年：1,503 百萬港元）的擔保。

就合資企業的項目開發成本向若干金融機構作出 869 百萬港元（2020 年：871 百萬港元）的成本超支擔保。

資產抵押

於 2021 年 12 月 31 日，分別為 152 億港元、6 億港元及 73 百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備已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。年內，本集團已終止遠期外匯合約，以對沖其外幣負債的貨幣風險，結算收益為 4.8 百萬港元。

僱員

於 2021 年 12 月 31 日，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有 121 名僱員。年內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約 139 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。於 2020 年及 2021 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。

期後事項

繼本公司 2022 年 1 月 28 日的公告（「該公告」）後，本集團（與合資夥伴成立合資公司）就有關對一間公司（目標公司，透過其全資附屬公司（物業擁有人）持有位於壽臣山道的物業項目）的 40% 股本權益（及股東貸款）的收購（收購事項），有關目標公司及物業擁有人（「目標集團」）於截至 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度按合併基礎計算的若干關鍵財務資料概述如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2020 千港元 (經審核)	2021 千港元 (未經審核)
收入	-	-
稅前虧損淨額	(171)	(71,660)
稅後虧損淨額	(171)	(71,660)

根據目標集團由 2022 年 1 月 1 日開始至 2022 年 1 月 28 日止期間未經審核合併財務報表（「財務報表」），目標集團於 2022 年 1 月 28 日的未經審核合併淨負債約為 86,138,000 港元，主要來自準備推出物業以作銷售的市場推廣開支及利息開支。目標集團於 2022 年 1 月 28 日經調整後的未經審核資產淨值（不包括目標集團到期及結欠的股東貸款）約為 2,417 百萬港元（「經調整資產淨值」）。物業由 15 座豪華獨立洋房組成，於買賣協議（「買賣協議」）日期已全部竣工。

如該公告所披露，迅喜有限公司（本公司的全資附屬公司），及合資夥伴於簽署股東協議後已按照各自於合資股份的權益比例分別安排向合資公司提供最多 976,000,000 港元及 244,000,000 港元的股東貸款。向合資公司提供的合共 1,220 百萬港元的資本承擔主要經參考收購事項所付代價連同合資公司持續營運所需的額外資金需求而釐定。

收購事項所付代價約 1,046,997,000 港元包括(i)約 45,584,000 港元屬於銷售股份及(ii)約 1,001,413,000 港元屬於銷售貸款並較合資公司應佔的經調整資產淨值有輕微溢價。

代價由合資公司及 Smart Launch Limited（賣方），經公平磋商並按一般商業條款後而釐定，並主要參考目標集團於財務報表中披露的資產及負債（以及目標集團未經審核合併淨負債的原因），及考慮到(i)物業於買賣協議日期已全部竣工及快將推出銷售，為本集團帶來時間及成本效益以加快其投資回報；(ii)目標集團的目的及業務；(iii)將由合資公司收購的目標集團的實際權益；(iv)本集團可透過合資公司進一步參與香港物業發展及投資的機會，以及(v)於相關期間的物業市場氣氛。據此，董事認為收購事項的代價實為公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

買賣協議成交後，本集團透過合資公司於目標公司持有 32%的實際權益。

附註：除非另有界定，否則本部分所用的詞彙與該公告所界定的意義相同。

企業管治

年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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

於2021年10月21日，本公司2022年到期250,000,000美元的6.35%有擔保票據已按其本金連同截至贖回日期的應計利息全數贖回，並於2021年10月29日自聯交所註銷及除名。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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2021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2021年12月31日止年度的綜合業績。

採納新公司細則

董事會建議於股東週年大會上就(a)建議修訂本公司現有公司細則（「現有公司細則」），（其中包括）為本公司利用電子方式召開股東大會提供靈活性，使公司細則符合最新修訂的《上市規則》，以及其他相應及內務的修訂；及(b)採納新公司細則，包含及合併上文(a)所有建議修訂以及先前已批准的所有修訂以代替現有公司細則並將之摒除尋求股東批准。上文(a)的建議修訂詳情將載於載有股東週年大會通告的通函內，並將於實際可行的情況下儘快寄發予股東。

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2021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，2022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。