

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 2022 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2022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	2022 年 千港元	2021 年 千港元
收入			
利息收入	4	2,060	87,113
來自其他來源的收入	4	496,308	560,938
收入總額		498,368	648,051
提供服務成本		(24,044)	(20,672)
毛利		474,324	627,379
其他收入及收益，淨額	4	99,683	324,424
行政費用		(342,996)	(384,261)
金融資產的減值虧損，淨額		(979,775)	(35,629)
其他開支		(1,636,027)	(408,992)
融資成本	5	(429,663)	(415,523)
應佔盈虧：			
合資企業		949,813	202,269
聯營公司		(41,088)	(2,720)
除稅前虧損	6	(1,905,729)	(93,053)
所得稅抵免/(開支)	7	(34,612)	583,132
母公司普通權益擁有人應佔本年度盈利/(虧損)		(1,940,341)	490,079
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)	9		
基本及攤薄		(49.98) 港仙	12.62 港仙

綜合全面收益表

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
本年度盈利/(虧損)	<u>(1,940,341)</u>	<u>490,079</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)
計入綜合損益表的收益/虧損重新分類調整		
-減值虧損撥回	-	(10,688)
-贖回/出售虧損	-	123,983
	<u>-</u>	<u>171</u>
現金流量對沖：		
年內對沖工具產生之公平值變動之有效部分	113,387	-
換算境外業務之匯兌差額	(1,641,787)	(59,840)
應佔合資企業之其他全面虧損	(16,651)	(14,819)
應佔聯營公司之其他全面收益	14,140	8,337
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損， 淨額	<u>(1,530,911)</u>	<u>(66,151)</u>
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	-	(2,320,131)
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損， 淨額	<u>-</u>	<u>(2,320,131)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(1,530,911)</u>	<u>(2,386,282)</u>
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面虧損總額	<u><u>(3,471,252)</u></u>	<u><u>(1,896,203)</u></u>

綜合財務狀況表

		2022年 千港元	2021年 千港元
	附註		
非流動資產			
物業及設備		170,521	177,527
投資物業		12,149,321	15,239,280
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		8,601,789	7,254,252
於聯營公司之投資		1,746,271	1,420,141
預付款項、按金及其他應收款項		4,559	814,008
衍生金融工具		131,452	-
遞延稅項資產		-	8,766
非流動資產總值		<u>22,814,453</u>	<u>24,924,514</u>
流動資產			
應收賬款	10	9,120	21,690
應收貸款及利息	11	-	51,417
預付款項、按金及其他應收款項		260,852	586,955
按公平值計入損益之金融資產		1,199,420	1,351,248
預付所得稅		3,417	6,406
已抵押存款		23,507	574,581
有限制銀行結餘		140,857	88,202
現金及等同現金		1,745,403	4,357,747
流動資產總值		<u>3,382,576</u>	<u>7,038,246</u>
流動負債			
其他應付款項及預提負債		466,694	392,932
衍生金融工具		-	16,766
計息銀行及其他借貸		188,017	9,214,290
應付稅項		90,497	97,544
流動負債總額		<u>745,208</u>	<u>9,721,532</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>2,637,368</u>	<u>(2,683,286)</u>
總資產減流動負債		<u>25,451,821</u>	<u>22,241,228</u>
非流動負債			
計息銀行借貸		8,218,875	1,488,680
應付票據		2,313,014	2,308,613
其他應付款項		28,408	3,512
非流動負債總額		<u>10,560,297</u>	<u>3,800,805</u>
資產淨值		<u>14,891,524</u>	<u>18,440,423</u>
權益			
已發行股本	12	388,233	388,233
儲備		14,503,291	18,052,190
權益總額		<u>14,891,524</u>	<u>18,440,423</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。

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、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 3 號修訂	<i>概念框架之參考</i>
香港會計準則第 16 號修訂	<i>物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項</i>
香港會計準則第 37 號修訂	<i>虧損合約－履約成本</i>
香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度改進	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號相應闡釋範例及香港會計準則第 41 號之修訂

適用於本集團之經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂以2018年6月頒佈的*財務報告概念框架*（「概念框架」）之參考取代先前*財務報表編製及呈列框架*之參考，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體參考概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於年內並無業務合併，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

- (b) 香港會計準則第 16 號修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將該等項目的出售所得款項及該等項目的成本（按香港會計準則第 2 號存貨所釐定者）計入當期損益。本集團已追溯性地將該等修訂適用於 2021 年 1 月 1 日或之後可供使用的物業、廠房及設備。由於所生產的物業、廠房及設備項目概無在可供使用前被出售，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第 37 號修訂澄清，就根據香港會計準則第 37 號評估合約是否屬虧損合約而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於截至 2022 年 1 月 1 日的尚未履行其所有責任的合約，且尚未識別虧損合約。因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度改進載列香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號相應闡釋範例及香港會計準則第 41 號之修訂。適用於本集團之修訂之詳情如下：

香港財務報告準則第 9 號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借方及貸方間已支付或接收的費用，包括借方及貸方代他人支付或接收的費用。本集團自 2022 年 1 月 1 日以來已對該等修訂採取不追溯應用。由於年內本集團的金融負債並無任何修訂或兌換，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

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 2022 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	494,601	3,767	498,368
分類業績	(1,194,935)	(205,924)	(1,400,859)
公司及未分配開支			(75,207)
融資成本			(429,663)
除稅前虧損			(1,905,729)
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	949,813	-	949,813
聯營公司	(41,088)	-	(41,088)
物業及設備資本開支	(4,396)	-	(4,396)
折舊	(54,480)	-	(54,480)
衍生金融工具之公平值收益			
– 無指定為對沖會計處理	34,666	-	34,666
投資物業公平值虧損	(1,443,335)	-	(1,443,335)
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	(140,486)	(140,486)
金融資產之減值虧損撥回/(減值虧損)，淨額	(980,827)	1,052	(979,775)
於合資企業之投資	8,601,789	-	8,601,789
於聯營公司之投資	1,746,271	-	1,746,271

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			
– 無指定為對沖會計處理	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

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
英國	494,601	512,044
中國內地	-	5,125
香港	3,767	130,882
	498,368	648,051

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
英國	18,923,937	22,250,644
中國內地	622	37,150
香港	3,524,717	1,565,478
澳洲	229,166	248,468
	<u>22,678,442</u>	<u>24,101,740</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

95,367,000 港元及 76,885,000 港元（2021 年：101,648,000 港元、85,380,000 港元及 64,723,000 港元）之收入是源自兩位（2021 年：三位）物業開發及投資分類之租客，其收入佔本集團收入 10%或以上。

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：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
<u>收入</u>		
<u>利息收入</u>		
債務投資利息收入	-	68,961
應收貸款利息收入	2,060	18,152
	<u>2,060</u>	<u>87,113</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	7,919	-
其他租賃付款，包括固定付款	486,682	512,044
	<u>494,601</u>	<u>512,044</u>
上市股本投資所得股息收入	1,707	1,908
非上市基金投資所得股息收入	-	46,986
	<u>496,308</u>	<u>560,938</u>
	<u>498,368</u>	<u>648,051</u>

	2022年 千港元	2021年 千港元
<u>其他收入及收益，淨額</u>		
銀行利息收入	12,113	9,215
應收聯營公司款項之利息收入	27,805	124,990
應收合資企業款項之利息收入	896	-
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 – 無指定為對沖會計處理	34,666	66,671
匯兌收益，淨額	-	29,086
出售聯營公司之收益	23,549	-
出售附屬公司之收益	-	60,925
出售合資企業之收益	16	6,184
出售物業及設備之收益	178	-
其他	460	115
	99,683	324,424

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行及其他貸款之利息	303,536	271,875
應付票據之利息	125,156	142,920
租賃負債之利息	971	728
	429,663	415,523

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2022年 千港元	2021年 千港元
自有資產折舊	39,433	39,845
使用權資產折舊	15,047	20,961
	54,480	60,806
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,379	1,219
核數師酬金	6,100	5,800
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	200,350	213,672
退休福利計劃供款	6,995	7,112
	207,345	220,784
投資物業公平值虧損/(收益)，淨額	1,443,335*	(27,238)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	140,486*	179,786*
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	3,592*	105,223*

	2022年 千港元	2021年 千港元
按公平值計入其他全面收益之債務投資之贖回/出售虧損	-	123,983*
匯兌差額，淨額	48,614*	(29,086)
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)
應收貸款及利息	(1,052)	(7,031)
預付款項、按金及其他應收款項	980,827	53,348
	979,775	35,629
租金收入總額	(494,601)	(512,044)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支	24,044	20,672
淨租金收入	(470,557)	(491,372)

*該等開支計入綜合損益表的「其他開支」。

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% (2021 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 (2021 年：2,000,000 港元) 應課稅盈利的稅率為 8.25% (2021 年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按 16.5% (2021 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% (2021 年：19%) 的稅率提供。自 2023 年 4 月 1 日起，英國公司稅率將從 19% 變為 25%。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率 15% (2021 年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按期內適用的中國企業所得稅稅率 25% (2021 年：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。截至 2021 年 12 月 31 日止年度之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。

	2022年 千港元	2021年 千港元
本年度稅項支出		
香港	-	6,647
英國	41,509	13,778
中國內地	9,991	18,798
過往年度超額撥備	(24,702)	(614,777)
遞延稅項	7,814	(7,578)
	34,612	(583,132)

8. 股息

	2022年 千港元	2021年 千港元
擬派末期股息：		
每股普通股 0.02 港元 (2021 年：0.02 港元)	77,647	77,647

截至 2022 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 2022 年及 2021 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。

由於本集團於年內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2022年及2021年12月31日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：

	2022 年 千港元	2021 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>(1,940,341)</u>	<u>490,079</u>
	股份數目	
	2022 年	2021 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>3,882,334,668</u>	<u>3,882,334,668</u>

10. 應收賬款

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
應收賬款	<u>9,120</u>	<u>21,690</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：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
1 – 3 個月	8,462	7,476
3 – 6 個月	658	6,780
6 – 12 個月	-	5,484
超過 12 個月	-	1,950
	<u>9,120</u>	<u>21,690</u>

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款多於 90%於報告期末之賬齡均少於 12 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。

11. 應收貸款及利息

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
應收貸款-無抵押	(i)	-	49,020
應收利息		-	3,449
		<u>-</u>	<u>52,469</u>
減：減值撥備	(ii)	-	(1,052)
		<u>-</u>	<u>51,417</u>

於2021年12月31日，應收貸款與一名借款人有關。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

附註：

(i) 於2021年12月31日，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。

(ii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日	1,052	8,101
減值虧損/(減值虧損撥回)，淨額		
償還貸款/終止確認	(1,052)	(8,083)
新批出貸款	-	1,052
	<u>(1,052)</u>	<u>(7,031)</u>
匯兌調整	-	(18)
於12月31日	<u>-</u>	<u>1,052</u>

於2021年12月31日，52,469,000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損失率方式去預計。本集團於2021年12月31日應用之違約概率為3.58%以及違約損失預計約62%。

12. 股本

	2022年 千港元	2021年 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>

業績

本集團錄得綜合收入 498.4 百萬港元，較 2021 年的 648.1 百萬港元減少約 23.1%。本集團本年度的淨虧損為 1,940.3 百萬港元（2021 年：淨盈利 490.1 百萬港元）。本年度股東應佔虧損為 1,940.3 百萬港元（2021 年：股東應佔盈利 490.1 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 49.98 港仙（2021 年：每股基本盈利 12.62 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（2021 年：0.02 港元）予於 2023 年 5 月 31 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 2023 年 6 月 7 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 2023 年 5 月 22 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 2023 年 5 月 17 日（星期三）起至 2023 年 5 月 22 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 2023 年 5 月 16 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達卓佳秘書商務有限公司（地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓），以辦理登記手續。

本公司亦將於 2023 年 5 月 29 日（星期一）起至 2023 年 5 月 31 日（星期三）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 2023 年 5 月 25 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

收入及經營利潤

本年度的表現受到新型冠狀病毒疫情及充滿挑戰的經濟環境影響。租金收入小幅下降 3.4%至 494.6 百萬港元，是由於年內英鎊兌港元的平均匯率貶值約 10%。

為降低經濟不穩定性帶來的風險，年內減少財務投資，收入因此減少 132.2 百萬港元。減少投資後，年內來自應收貸款及債務投資的利息收入以及股息收入有所減少。

總收入為 498.4 百萬港元（2021 年：648.1 百萬港元），較去年減少 23.1%。

全球經濟停滯不前繼續干擾商業活動及供應鏈，並造成金融市場大幅波動，導致股票價格整體下跌。這對財務投資業務造成重大不利影響。財務投資分部由上市股本證券及非上市投資基金組成，於本年度錄得公平值虧損 140.5 百萬港元及已變現虧損 3.6 百萬港元（2021 年：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）。

本集團的核心合資企業投資是位於倫敦市中心的 Thames City 及 The Whiteley。截至 2022 年 12 月 31 日止年度應佔合資企業投資（包括在合資企業及聯營公司的投資）的淨盈利為 908.7 百萬港元，較去年增加 709.2 百萬港元。本年度盈利增加主要由於 The Whiteley 項目盈利 264.7 百萬港元，以及 Thames City 項目於下半年交付部分一期住宅單位的應佔淨盈利 270.1 百萬港元，以及收購壽臣山 15 號項目 42% 實際權益的兩次獨立交易中合計為本集團貢獻總除稅後盈利 417.6 百萬港元，主要源於議價收購收益。

在中國，疫情造成的商業活動中斷抑制了消費情緒。由於購房者持審慎態度，年內中國住宅物業市場的不利環境進一步惡化，物業成交量因而下跌。政府落實了一系列措施支持房地產行業，包括於 2022 年 8 月下調貸款基準利率，以降低購房者的成本。但穩定房地產行業需要更多的政策措施。隨著中國經濟增長放緩的可能性不斷加大，加上現時中國房地產行業的信貸危機，本集團就江蘇鹽城項目及廣東江門市項目包含於預付款項、按金及其他應收款項中的應收款項作出預期信貸虧損撥備於 2022 年 12 月 31 日合計為 10 億港元。預期信貸虧損撥備由一獨立專業評估師與管理層商討後通過採用違約概率方法並參考交易對手之違約風險進行估算，鑑於該聯營公司的控股股東的公司債券已宣佈違約，採用違約機率为 100%（2021 年：介於 0.33% 至 9.51%）及參考穆迪投資者服務公佈的「Annual Default Study」後估算因違約損失約為 83%（2021 年：62%）。

本集團位於英國的投資物業價值亦受到加息的不利影響，產生公平值虧損 14 億港元。由於該開支為非現金性質，且本集團持有該等投資物業作長期租賃用途，本集團預期整體財務狀況不會受到重大影響。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團位於英國的投資物業由萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行評估，估值為 13 億英鎊，較去年減少 10.7%。在進行估值時，萊坊已採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	與公平值的關係
估計租賃價值	60 英鎊至 110 英鎊	60 英鎊至 110 英鎊	租賃價值越高，公平值越高
等價收益率	3.99% 至 4.91%	3.56% 至 4.67%	收益率越高，公平值越低

收入資本化法已考慮租賃的租賃價值以及投資收益率，兩者為釐定投資物業價值的關鍵因素，而收入資本化法被普遍認為是釐定持作長期租賃用途物業估值最常用及最適當的方法。於 2022 年 12 月 31 日的公平值減少主要是受收益率上調至 3.99% 至 4.91% 推動，鑒於本年度加息，上調收益率屬合理且符合本集團預期。

經計及屬非現金及未變現性質的就兩個中國房地產項目的應收款項作出預期信貸虧損撥備及投資物業公平值虧損，本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度確認除稅後虧損 1,940.3 百萬港元，而 2021 年為盈利 490.1 百萬港元。倘撇除該兩項重大非現金及未變現項目，本年度本集團將錄得盈利 483.8 百萬港元。

股東應佔虧損為 1,940.3 百萬港元（2021 年：股東應佔盈利 490.1 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 49.98 港仙（2021 年：每股基本盈利 12.62 港仙）。

投資物業

於 2022 年 12 月 31 日，本集團擁有兩幢位於英國的甲級商業物業。

英國

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及 **One Kingdom Street**）均坐落於倫敦市中心，英國的主要金融及保險業區域。受惠於對品質的強勁需求，本集團可租賃總面積約 875,000 平方呎的優質辦公空間於 2022 年 12 月 31 日已幾乎全部租出。由於屬長期租賃，該等資產能夠帶來長期穩定的現金流，且十分保值。兩項投資物業的高出租率反映了對優質、便捷及靈活空間的實際需求。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，帶來穩定及可靠的收入。本集團的重心依然是如何提升該等資產，以取得更高的租金和續租率。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入 494.6 百萬港元（2021 年：512.0 百萬港元）。本集團的租金回收表現非常理想，中斷率持續保持最低，年內租金收回 99%（2021 年：97%）。本集團已對利德賀大樓完成 234,000 平方呎的租金檢討，平均每年租金增加 3.1%。

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能夠吸引並保留人才。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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，於 2022 年 12 月 31 日已幾乎全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為 9.0 年，其中 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。利德賀大樓現時每年合約租金大約為 41.6 百萬英鎊（2021 年：39.4 百萬英鎊）。租金收益率約為每年 3.6%（2021 年：3.4%）。

One Kingdom Street

該物業可便捷通往公共交通設施，附近設有地鐵站，往 **Oxford Street** 或 **Heathrow** 機場的交通便利。**One Kingdom Street** 位於設有餐飲、辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的 **Paddington** 中央區域。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。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 提供約 265,000 平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為 15.4 百萬英鎊（2021 年：15.4 百萬英鎊），相當於年租金收益率為 5.3%（2021 年：5.3%）。大樓已由信譽良好的主要租戶幾乎全數承租。

合資企業

於 2022 年 12 月 31 日，本集團擁有透過合資企業營運的七個物業項目，其中兩個項目位於倫敦應佔開發面積逾 1.1 百萬平方呎，三個項目位於香港約 0.5 百萬平方呎，及兩個項目位於中國約 7.0 百萬平方呎。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團於合資項目的投資總額由 2021 年 12 月 31 日的 87 億港元增加至 103 億港元。該增加主要是由於收購壽臣山 15 號所致。

於年內，本集團的合資企業已完成以代價 130 百萬澳元出售墨爾本 85 Spring Street，扣除物業成本的除稅前收益約為 9 百萬澳元。展望未來，本集團將繼續在澳洲市場尋求投資機會，以進一步豐富本集團的業務，並為未來提供額外的增長機遇。

本集團的開發項目是其合資企業業務價值的重要組成部分，本集團預期該等項目將在近期中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具有吸引力的投資回報。於 2022 年 12 月 31 日，本集團持有位處市中心的開發地塊權益，應佔開發潛力合共約為 8.6 百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國。

倫敦

本集團透過 Thames City 及 The Whiteley 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。於 2022 年 12 月 31 日，本集團已出售 Thames City 累計合共 320 個住宅單位，金額為逾 543 百萬英鎊，及 The Whiteley 的合共 54 個住宅物業，售價總共約為 334 百萬英鎊。

Thames City

原為 New Covent Garden Market 的地盤佔地 10 畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為 Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有 12 幢住宅及商業樓，高度從 4 層到 53 層不等，還有一個屬於這一充滿活力的更新都市一部分的公園，從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City 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，將提供飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個 30 米長的室內恆溫游泳池、最新式健身房、電影院、卡拉 OK 會所、圖書館、會議室及多功能廳的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。連同其高品質的完備及內置設施，該等設施吸引一眾買家（終端用戶和投資者），銷情十分理想。

開發進度並未受到與新型冠狀病毒疫情相關的限制影響。一期開發項目的兩座主樓已於 2022 年下半年竣工。截至 2022 年 12 月 31 日，該項目合共 195 個單位，面積為 192,500 平方呎已交付，產生銷售收入 287 百萬英鎊。一期的最後一幢主樓 N6 預計將於今年 6 月交付。全部竣工後，一期開發項目合共有 543 個住宅單位。

目前，本集團的中短期開發項目涵蓋面積約為 1 百萬平方呎的 Thames City 二期。二期開發項目由 9 幢建築構成，提供融合住宅、商業及零售空間。項目施工預計將很快展開。

本集團於 Thames City 項目佔有 50% 權益。於 2022 年 6 月，本集團主席個人通過收購原由廣州富力地產股份有限公司擁有的 50% 權益，成為擁有該項目 50% 的合資夥伴。

The Whiteley

於 2019 年，本集團承諾投資 182 百萬英鎊為富有傳奇色彩的 Whiteley 項目進行重建。該項目是構成 Queensway 進行中的重建的重要部分，而 Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於倫敦 Queensway, W2 的 Whiteley 重建項目是一個綜合用途的項目，於 2016 年已獲得規劃許可。項目完成後將提供面積約 603,000 平方呎，包括 139 間獨特的豪華住宅公寓、一間由 Six Senses 營運並擁有 109 間客房的水療酒店、零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供一個卓越的目的地。重建工程預計於 2023 年底左右完成，使 Whiteley 恢復在 Bayswater 中心地帶的輝煌地位。本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。

Whiteley 的建築工程進展良好，項目竣工後將會對本集團的增長作出貢獻。位於倫敦市中心最受歡迎社區之一的 Whiteley 重建項目將為該區供應有限的黃金地段新添奢華住宅空間。該項目將提供 326,000 平方呎住宅公寓，以及 277,000 平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。截至 2022 年 12 月 31 日，該項目已預售 54 間住宅單位，金額達 334 百萬英鎊。

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。周邊零售及商業配套提供豐富的購物、餐飲及娛樂設施。大樓於 2022 年 12 月 31 日已租出 58%。該項目收購成本為 75 億港元，而本集團擁有 25%權益。

壽臣山 15 號

壽臣山 15 號位於壽臣山道西 15 號，包括 15 幢豪華獨立洋房，總建築面積約為 88,000 平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中 13 幢獨立洋房亦內置私人游泳池。年內，物業建築工程已完成並開始銷售，兩幢獨立洋房分別以約 870 百萬港元及 435 百萬港元的價格成功售出，分別相當於約每平方呎 108,000 港元及每平方呎 92,000 港元。

透過分別於 2022 年 1 月及 2022 年 10 月進行的兩項獨立收購，本集團已取得該項目 42%的實際權益，於 2022 年 12 月 31 日之投資額約 12 億港元。

九龍灣國際展貿中心

本集團於九龍灣國際展貿中心的合資開發項目擁有 15%實際權益，應佔投資額約為 906 百萬港元。該物業是一個佔地面積約為 240,000 平方呎，總建築面積約為 1.8 百萬平方呎的商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及本地需求將位於九龍東，其將建成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

江蘇鹽城項目

本集團佔一間合資企業的 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，將包含 1.56 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 2021 年 6 月動工，並將於 2023 年底竣工。

該項目將分兩期建設，包括 13 幢住宅及商業樓。第一期項目的建築工程包括六幢大樓，全部已落成封頂。預售已於 2021 年 9 月展開，239,000 平方呎已經出售。第一期項目於 2023 年 12 月底完成。

廣東江門市項目

本集團擁有一間合資企業的 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，定位為商業及住宅開發項目，提供總建築面積約 19.2 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。

該項目仍處於初始階段，已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損 190.4 百萬港元（2021 年：349.6 百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為 3.8 百萬港元（2021 年：136.0 百萬港元）。其投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為 140.5 百萬港元及 3.6 百萬港元（2021 年：公平值虧損 179.8 百萬港元及已變現虧損 229.2 百萬港元）。

公司策略與展望

物業開發項目已為物業組合貢獻增長。本集團穩健的槓桿水平及流動資金狀況讓其有財務能力及靈活性在未來數年保持增長目標。

當位於倫敦的兩個發展項目交付已完工單位後，收入將於來年持續入賬。

展望 2023 年，管理層預期會出現波動性、不確定性及更具挑戰性的營商環境。本集團將專注於確保其現有物業組合及資產負債表的穩定性及持久性。但是，憑藉其強勁的資產負債表，以及優質的物業組合，本集團已佔據有利位置以把握機遇及挑選收購目標。

財務回顧

於合資企業的投資

於 2022 年 12 月 31 日，本集團於合資企業之重大投資（已根據權益會計法入賬）的詳情如下所示：

項目名稱	賬面值	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
Thames City	4,523.7	4,777.4
The Whiteley	2,247.2	2,228.4
85 Spring Street	229.2	248.5
壽臣山 15 號	1,601.7	-
總計	8,601.8	7,254.3

於年內，本集團透過總計 12 億港元的兩項單獨交易收購壽臣山 15 號 42% 實際權益，而議價收購的收益 435.7 百萬港元已於綜合損益表確認。

下表呈列年內於合資企業的投資變動：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
年初之賬面值	7,254.3	4,700.3
收購/(出售)	1,184.1	(57.3)
投資淨額	38.6	2,489.4
應佔全面收益總額	933.2	187.5
匯兌變動之影響	(808.4)	(65.6)
年末之賬面值	8,601.8	7,254.3

於聯營公司的投資

於 2022 年 12 月 31 日，本集團於聯營公司之重大投資（已根據權益會計法入賬）的詳情如下所示：

項目名稱	賬面值	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	百萬港元	百萬港元
九龍灣國際展貿中心	922.6	908.7
啟匯	822.9	474.5
其他	0.8	36.9
總計	1,746.3	1,420.1

下表呈列年內於聯營公司之投資的變動：

	2022年12月31日	2021年12月31日
	百萬港元	百萬港元
年初之賬面值	1,420.1	517.9
收購	-	941.3
投資淨額	356.2	(45.5)
應佔全面收益/(虧損)總額	(26.9)	5.6
匯兌變動之影響	(3.1)	0.8
年末之賬面值	1,746.3	1,420.1

除上文所述者外，向聯營公司墊付貸款合計 13 億港元（2021 年：14 億港元）以開發項目，列入預付款項、按金及其他應收款項。鑒於中國物業市場持續的信貸危機，於 2022 年 12 月 31 日，已就預期信貸虧損計提撥備 10 億港元（2021 年：57.3 百萬港元）。

財務投資

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及非上市投資基金組成的多元化組合。於 2022 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 1,199.4 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：1,351.2 百萬港元），其分析載於下表：

	2022年12月31日	2021年12月31日
	百萬港元	百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	214.8	274.7
非上市投資基金	984.6	1,076.5
總計	1,199.4	1,351.2

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 140.5 百萬港元（2021 年：179.8 百萬港元）。年內投資組合已變現虧損為 3.6 百萬港元（2021 年：229.2 百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入合共 1.7 百萬港元（2021 年：117.9 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

於 2022 年 12 月 31 日，本集團手頭現金為 19 億港元，而其信貸額度下的可用金額總計 10 億港元。本集團約 9% 的銀行存款及現金以港元計值、63% 以美元計值、20% 以英鎊計值及 8% 以其他貨幣計值。

本集團執行一項保守策略，就個別物業獲得長期融資。於2022年12月31日，本集團擁有兩項估值約121億港元的投資物業，以總計69億港元的按揭質押。平均貸款價值比為57%，比率穩健。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸利率提供明確依據。

本集團於2022年12月31日的淨借貸增加至88億港元，而於2021年12月31日為80億港元。該增加是由於為壽臣山15號的權益的收購提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔淨資產的百分比計算）由2021年12月31日的43.3%增加至2022年12月31日的59.2%。

於2022年12月31日，債務總額為107億港元（2021年：130億港元），到期期限分佈於五年期間，其中2億港元於一年內償還，而餘下105億港元則於一年後償還。本集團約65%的債務總額以英鎊計值、22%以美元計值、12%以港元計值及1%以人民幣計值。債務與總資產比率為41%（2021年：41%），按債務佔總資產的百分比計算。於2022年12月31日，除了23億港元（2021年：23億港元）應付票據及1億港元（2021年：3億港元）其他借貸之利息按固定利率計算外，全部銀行借貸之利息均以浮動利率計算。年內加權平均債務成本為3.7%（2021年：3.1%）。

本集團繼續保持高水平的流動資金。於2022年12月31日，總資產為262億港元，其中約13%為流動性質。流動資產淨值為26億港元。

於2022年12月31日，股東權益為149億港元（2021年：184億港元）及每股淨資產值為3.84港元（2021年：4.75港元）。

或然負債/財務擔保

於2022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賣方作出47百萬港元（2021年12月31日：105百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高2,525百萬港元（2021年12月31日：2,509百萬港元）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1,787百萬港元（2021年12月31日：2,172百萬港元）的擔保。
4. 就合資企業的項目開發成本超支擔保及銷售里程碑擔保向若干金融機構作出782百萬港元（2021年12月31日：869百萬港元）的擔保。

資產抵押

於2022年12月31日，分別為121億港元、24百萬港元及71百萬港元的投資物業、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、利率及流動資金風險及就成本提供明確依據。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

僱員

於2022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114名僱員。年內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約127百萬港元。

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2022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。

企業管治

年內，本公司已應用《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》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中，並一直遵守其所載的守則條文。

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2022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2022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 2022 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，2023 年 3 月 24 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。