

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。



## CC 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2024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2024年6月30日止6個月的未經審核綜合業績，連同2023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            |                        |
|--------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                |    | 2024年<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 收入                             | 4  | 244,093                | 239,682                |
| 提供服務成本                         |    | (15,357)               | (10,863)               |
| 毛利                             |    | 228,736                | 228,819                |
| 其他收入及收益，淨額                     | 4  | 166,413                | 31,870                 |
| 行政費用                           |    | (159,455)              | (144,290)              |
| 金融資產的減值虧損                      | 5  | -                      | (12,807)               |
| 其他開支                           | 5  | (43,613)               | (1,439,648)            |
| 融資成本                           |    | (316,747)              | (303,899)              |
| 應佔盈虧：                          |    |                        |                        |
| 合資企業                           |    | 264,340                | 325,804                |
| 聯營公司                           |    | (21,043)               | (6,306)                |
| 除稅前盈利/(虧損)                     | 5  | 118,631                | (1,320,457)            |
| 所得稅開支                          | 6  | (27,625)               | (29,372)               |
| 母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利/(虧損)         |    | 91,006                 | (1,349,829)            |
| 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利/(虧損)<br>基本及攤薄 | 8  | 2.34 港仙                | (34.77) 港仙             |

綜合全面收益表

|                                    | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |             |
|------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                    | 2024 年            | 2023 年      |
|                                    | (未經審核)            | (未經審核)      |
|                                    | 千港元               | 千港元         |
| 本期間盈利/(虧損)                         | <b>91,006</b>     | (1,349,829) |
| 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> |                   |             |
| 現金流量對沖：                            |                   |             |
| 期內對沖工具產生之公平值變動之有效部分                | <b>69,543</b>     | 184,775     |
| 換算境外業務之匯兌差額                        | <b>(51,660)</b>   | 648,474     |
| 應佔一間合資企業之其他全面收益/(虧損)               | <b>1,030</b>      | (3,496)     |
| 應佔一間聯營公司之其他全面虧損                    | <b>-</b>          | (6,155)     |
| 於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面<br>收益，淨額       | <b>18,913</b>     | 823,598     |
| 本期間其他全面收益                          | <b>18,913</b>     | 823,598     |
| 母公司普通權益擁有人應佔本期間全面<br>收益/(虧損)總額     | <b>109,919</b>    | (526,231)   |

綜合財務狀況表

|                 |    | 2024 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                     |                                     |
| 物業及設備           | 9  | 103,651                             | 121,075                             |
| 投資物業            |    | 11,002,086                          | 10,963,627                          |
| 高爾夫球會所會籍        |    | 10,540                              | 10,540                              |
| 於合資企業之投資        |    | 8,138,601                           | 8,166,713                           |
| 於聯營公司之投資        |    | 2,170,460                           | 2,037,138                           |
| 預付款項、按金及其他應收款項  |    | 4,613                               | 4,625                               |
| 衍生金融工具          |    | 131,530                             | 64,274                              |
| 非流動資產總值         |    | <u>21,561,481</u>                   | <u>21,367,992</u>                   |
| <b>流動資產</b>     |    |                                     |                                     |
| 應收賬款            | 10 | 9,586                               | 10,735                              |
| 預付款項、按金及其他應收款項  |    | 162,656                             | 184,336                             |
| 按公平值計入損益之金融資產   |    | 1,042,157                           | 1,063,367                           |
| 預付所得稅           |    | 2,262                               | 2,285                               |
| 已抵押存款           |    | 26,152                              | 75,737                              |
| 有限制銀行結餘         |    | 83,780                              | 70,748                              |
| 現金及等同現金         |    | 1,412,628                           | 2,586,638                           |
| 流動資產總值          |    | <u>2,739,221</u>                    | <u>3,993,846</u>                    |
| <b>流動負債</b>     |    |                                     |                                     |
| 其他應付款項及預提負債     |    | 308,306                             | 418,257                             |
| 計息銀行及其他借貸       |    | 415,827                             | 2,128,428                           |
| 應付稅項            |    | 31,075                              | 29,210                              |
| 流動負債總額          |    | <u>755,208</u>                      | <u>2,575,895</u>                    |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>1,984,013</u>                    | <u>1,417,951</u>                    |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>23,545,494</u>                   | <u>22,785,943</u>                   |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                     |                                     |
| 計息銀行及其他借貸       |    | 7,565,896                           | 6,907,288                           |
| 應付票據            |    | 2,319,610                           | 2,317,415                           |
| 其他應付款項          |    | 9,972                               | 16,171                              |
| 衍生金融工具          |    | 8,175                               | 13,147                              |
| 非流動負債總額         |    | <u>9,903,653</u>                    | <u>9,254,021</u>                    |
| <b>資產淨值</b>     |    | <u>13,641,841</u>                   | <u>13,531,922</u>                   |
| <b>權益</b>       |    |                                     |                                     |
| 已發行股本           | 11 | 388,233                             | 388,233                             |
| 儲備              |    | 13,253,608                          | 13,143,689                          |
| <b>權益總額</b>     |    | <u>13,641,841</u>                   | <u>13,531,922</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。

本集團截至2024年6月30日止6個月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D2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2023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2023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）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16號修訂 | <i>售後回租的租賃負債</i>               |
| 香港會計準則第1號修訂    | <i>負債分類為流動或非流動（「2020年之修訂」）</i> |
| 香港會計準則第1號修訂    | <i>附帶契諾的非流動負債（「2022年之修訂」）</i>  |
| 香港會計準則第7號及     | <i>供應商融資安排</i>                 |
| 香港財務報告準則第7號修訂  |                                |

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16號修訂訂明賣方－承租人計量售後回租交易產生的租賃負債所用的規定，以確保賣方－承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次採用香港財務報告準則第16號日期起概無進行任何不取決於指數或利率之可變租賃付款的售後回租交易，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (b) 2020 年之修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括有關延期清償的權利的定義及延期清償的權利必須在報告期末已經存在。負債的分類不受該實體行使其延期清償權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可用其自身的股本工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為股本工具核算時，負債的條款才不會影響其分類。2022 年之修訂進一步澄清於貸款安排產生的債務契諾中，僅該等於報告日期或之前實體須遵守的債務契諾影響有關負債分類為流動或非流動負債。對於報告期後 12 個月內實體符合未來契諾的非流動負債須作出額外披露。

本集團於 2023 年及 2024 年 1 月 1 日已重新評估其負債的條款及條件，並認為於首次採用該等修訂後，負債劃分為流動或非流動的分類保持不變。因此，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號修訂澄清供應商融資安排的特徵，並規定就有關安排進行額外披露。修訂的披露規定旨在幫助財務報表使用者瞭解供應商融資安排對實體負債、現金流量及面臨的流動資金風險的影響。於實體採納修訂的首個年度報告期間內的任何中期報告期間，毋須對供應商融資安排的有關資料作出披露。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂不會對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

### 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 2024 年 6 月 30 日止 6 個月 - 未經審核

|           | 物業開發<br>及投資<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|-----------|--------------------|-------------|-----------|
| 分類收入      |                    |             |           |
| 來自外界客戶之收入 | 222,464            | 21,629      | 244,093   |
| 分類業績      | 493,990            | (21,193)    | 472,797   |
| 公司及未分配開支  |                    |             | (37,419)  |
| 融資成本      |                    |             | (316,747) |
| 除稅前盈利     |                    |             | 118,631   |

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月 - 未經審核

|           | 物業開發<br>及投資<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 合計<br>千港元   |
|-----------|--------------------|-------------|-------------|
| 分類收入      |                    |             |             |
| 來自外界客戶之收入 | 239,013            | 669         | 239,682     |
| 分類業績      | (920,009)          | (62,745)    | (982,754)   |
| 公司及未分配開支  |                    |             | (33,804)    |
| 融資成本      |                    |             | (303,899)   |
| 除稅前虧損     |                    |             | (1,320,457) |

#### 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<br>2024 年<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023 年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|------------------|--|-------------------------|
| 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 | 3,865  | 860                     |
| 其他租賃付款，包括固定付款    | 218,599                                      | 238,153                 |
|                  | <u>222,464</u>                               | <u>239,013</u>          |
| 上市股本投資所得股息收入     | 746  | 669                     |
| 一間非上市基金投資所得股息收入  | 20,883                                       | -                       |
|                  | <u>244,093</u>                               | <u>239,682</u>          |
| 收入總額             |  |                         |
|                  | <u>244,093</u>                               | <u>239,682</u>          |
| 其他收入及收益，淨額       |  |                         |
| 銀行利息收入           | 39,283                                       | 29,263                  |
| 投資物業之公平值收益       | 122,881                                      | -                       |
| 衍生金融工具之公平值收益，淨額  |  |                         |
| - 不合資格作對沖的交易     | 4,106  | -                       |
| 其他               | 143  | 2,607                   |
|                  | <u>166,413</u>                               | <u>31,870</u>           |
| 其他收入及收益總額，淨額     |  |                         |
|                  | <u>166,413</u>                               | <u>31,870</u>           |

#### 5. 除稅前盈利/(虧損)

本集團除稅前盈利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

|                        | 截至 6 月 30 日止 6 個月<br>2024 年<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023 年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|------------------------|--|-------------------------|
| 自有資產折舊                 | 10,398                                       | 17,955                  |
| 使用權資產折舊                | 7,034  | 7,023                   |
| 總額                     | <u>17,432</u>                                | <u>24,978</u>           |
| 投資物業之公平值虧損/(收益)        | (122,881)                                    | 1,381,483*              |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額 | 21,210*                                      | 43,637*                 |

|                      |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|
| 衍生金融工具之公平值虧損/(收益)，淨額 |               |               |
| – 不合資格作對沖的交易         | (4,106)       | 5,402*        |
| 出售物業及設備項目之虧損         | -             | 11*           |
| 匯兌差額，淨額              | 22,403*       | 9,115*        |
| 預付款項、按金及其他應收款項之減值虧損  | -             | 12,807        |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)：      |               |               |
| 工資及薪金                | 69,504        | 71,244        |
| 退休福利計劃供款             | 3,762         | 3,769         |
| 總額                   | <u>73,266</u> | <u>75,013</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止 2024 年 6 月 30 日及 2023 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% (2023 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 (2023 年：2,000,000 港元) 應課稅盈利的稅率為 8.25% (2023 年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按 16.5% (2023 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 25% (2023 年：實際稅率為 23.5%) 計算。除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率 15% (2023 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% (2023 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 6 月 30 日止 6 個月       |                         |
|----------|-------------------------|-------------------------|
|          | 2024 年<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023 年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 本期間即期支出  |                         |                         |
| 英國       | 27,625                  | 29,902                  |
| 過往期間超額撥備 | -                       | (530)                   |
| 本期間總稅項支出 | <u>27,625</u>           | <u>29,372</u>           |

## 7. 股息

本公司並無就截至 2023 年 12 月 31 日止年度宣派末期股息。

董事會決議不宣派任何截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息 (截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：無)。

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司宣派截至 2022 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 2023 年 6 月 7 日支付。



## 8. 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本期間之盈利/(虧損)，以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於期內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2024年及2023年6月30日止6個月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：

|                           | 截至6月30日止6個月          |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | 2024年                | 2023年                |
|                           | (未經審核)               | (未經審核)               |
|                           | 千港元                  | 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>91,006</u>        | <u>(1,349,829)</u>   |
| <u>股份</u>                 |                      |                      |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)之本期間已發行 |                      |                      |
| 普通股加權平均數                  | <u>3,882,334,668</u> | <u>3,882,334,668</u> |

## 9. 物業及設備

截至2024年6月30日止6個月，本集團耗資34,000港元（截至2023年6月30日止6個月：152,000港元）添置物業及設備。

## 10. 應收賬款

|      | 2024年        | 2023年         |
|------|--------------|---------------|
|      | 6月30日        | 12月31日        |
|      | (未經審核)       | (經審核)         |
|      | 千港元          | 千港元           |
| 應收賬款 | <u>9,586</u> | <u>10,735</u> |

應收賬款主要包括應收取之租金，一般是提前收取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：

|           | 2024 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 個月內     | 2,110                               | -                                   |
| 1 至 3 個月  | 5,594                               | 8,040                               |
| 3 至 6 個月  | 1,218                               | 2,695                               |
| 6 至 12 個月 | 664                                 | -                                   |
| 總額        | <u>9,586</u>                        | <u>10,735</u>                       |

本集團之租戶一般按時繳付租金及於報告期末本集團之應收賬款逾期少於 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. 股本

|                                | 2024 年<br>6 月 30 日<br>(未經審核)<br>千港元 | 2023 年<br>12 月 31 日<br>(經審核)<br>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

董事會決議不宣派任何截至2024年6月30日止6個月的中期股息（截至2023年6月30日止6個月：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團持續在全球主要國際大都市開展其物業投資及發展業務，包括英國倫敦、香港及中國內地若干主要城市。本集團相信，完善的基礎設施可促使上述城市的經濟持續增長，而審慎的投資可以帶來長期的可觀回報。

### 收入及經營利潤

期內表現持續受到由於高息環境及本地經濟緩慢復甦所導致的不穩定經濟形勢所影響。儘管普遍預期下半年將會減息，但減息幅度有限而相對高企的利率水平仍會持續一段時間。中國物業開發商的債務問題大部分仍未解決，並對物業的交易量及售價影響重大。

投資物業組合的租金收入為222.5百萬港元，較去年同期減少6.9%，主要由於2023年下半年One Kingdom Street的若干租約期滿所致。

總收入為244.1百萬港元（截至2023年6月30日止6個月：239.7百萬港元），增加1.8%。收入增加主要由於財務投資業務收入上升。

本集團的財務投資業務仍受因地緣政治局勢緊張及利率高企引致的香港股市成交量縮減的影響。由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資分部，於期內錄得公平值虧損21.2百萬港元（截至2023年6月30日止6個月：43.6百萬港元）。

本集團應佔合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司之投資）的經營業績錄得243.3百萬港元的盈利，較去年同期減少76.2百萬港元。該減少主要是由於Thames City一期大部分住宅單位已於去年交付予買家導致物業銷售收入因而減少所致。

本集團位於英國的投資物業價值繼續受到高利率的影響，但趨於穩定。於回顧期內，投資物業的公平值收益為122.9百萬港元（截至2023年6月30日止6個月：公平值虧損14億港元）。

於2024年6月30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11億英鎊，較去年末增加1.4%。萊坊持續採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

| 輸入數據               | 2024年6月30日   | 2023年12月31日  | 與公平值的關係          |
|--------------------|--------------|--------------|------------------|
| 估計租賃價值<br>（每年每平方呎） | 60英鎊至112.5英鎊 | 60英鎊至112.5英鎊 | 租賃價值越高，<br>公平值越高 |
| 等價收益率              | 5.03%至5.97%  | 5.03%至5.89%  | 收益率越高，<br>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。

股東應佔盈利為91.0百萬港元（截至2023年6月30日止6個月：虧損1,349.8百萬港元）。期內每股基本盈利為2.34港仙（截至2023年6月30日止6個月：每股基本虧損34.77港仙）。

## 投資物業

於2024年6月30日，本集團擁有兩幢位於英國倫敦市中心的甲級商業物業。

### 倫敦

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及One Kingdom Street，可租賃總面積約875,000平方呎）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，持續帶來可靠及穩定的收入。

於回顧期內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入222.5百萬港元（截至2023年6月30日止6個月：239.0百萬港元）。本集團的租金回收表現穩定，期內已收回96%的租金（截至2023年6月30日止6個月：98%）。

鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對租戶及投資者均具有巨大吸引力，本集團仍對倫敦的長遠前景抱持信心。

### **利德賀大樓**

利德賀大樓為一幢樓高225米（738英呎）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挽留優秀人才。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。大樓已全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為8.8年，其中7.5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概為41.8百萬英鎊（2023年12月31日：40.6百萬英鎊）。寫字樓樓面已於2024年6月30日悉數租出。租金收益率約為每年3.6%（2023年12月31日：3.5%）。

### **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 Airport（希斯路機場）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。該物業近期進行了翻新，配備了豪華的辦公區域，其雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色。大堂上方，265,000平方呎的高級辦公區域分佈於九個樓層。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12.4百萬英鎊（2023年12月31日：12.4百萬英鎊），相當於租金收益率為每年4.3%（2023年12月31日：4.3%）。該大樓的71%已租予信譽良好的主要租戶，空置區域的翻新工作已於回顧期內完成。除辦公區域外，於Elizabeth Line相關建築工程竣工後，Transport for London（倫敦運輸局）已將辦公大樓下方15,360平方呎空置區域歸還One Kingdom Street。本集團現正探討該空置區域的多種租賃方案，包括與Paddington中央區域的毗鄰業主合作，打造城市物流樞紐。

本集團積極管理物業租賃，以維持高出租率及高租戶保留率，同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶互動，以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室之一的地位。

### **合資企業**

於2024年6月30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市中心應佔開發面積逾0.8百萬平方呎，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內地約6.8百萬平方呎。

於2024年6月30日，本集團於合資項目的投資總額由2023年12月31日的102億港元略微增至103億港元。於回顧期內概無收購或出售合資企業。

本集團的物業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至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2024年6月30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8.1百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國內地。

## 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 2024 年 6 月 30 日，本集團已預售 Thames City 一期累計合共 485 個住宅單位，價值為逾 943 百萬英鎊，及 The Whiteley 合共 94 個住宅物業，售價總共約為 582 百萬英鎊。

### *Thames City*

原為 New Covent Garden Market 的地盤佔地 10 畝，坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔地段，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 層至 53 層不等，還有一個從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station 屬於這一充滿活力的更新區公園。待全部建成後，Thames City 包含約 1,500 個豪華住宅單位，總可售面積約為 1.7 百萬平方呎，其中包括三幢由地下層向上延伸至 36-53 層的主樓，能飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個有 30 米長游泳池的豪華會所、最新式健身房、電影院、卡拉 OK 會所、景觀花園、餐廳、零售店舖及商用樓面。

於期內，合共 56,000 平方呎已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入 104 百萬英鎊。受惠於令人鼓舞的銷售表現，項目建築貸款已於去年 3 月悉數償還，提前逾 17 個月於到期日前償還。現時 Thames City 繼續銷售中且反應熱烈。隨著國內及國際旅遊限制均已解除，英國向國際旅客重新開放，海外買家不斷湧現。

Thames City 二期及三期正處於籌備中，其可銷售面積分別為 529,000 平方呎及 460,000 平方呎，且二期預計將於 2024 年下半年開始施工。

本集團於 Thames City 項目佔有 50%權益。

### *The Whiteley*

於 2019 年，本集團承諾投資 182 百萬英鎊於一個合資企業，對富有傳奇色彩的 Whiteley 購物中心進行重建。該購物中心是 Queensway 大規模重建的重要部分，而 Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於 Queensway, W2 的 The Whiteley 再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 間奢華住宅公寓、一家由 Six Senses 營運並擁有 109 間客房的五星級水療酒店、零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供卓越的生活及投資機會。The Whiteley 將於重建工程完成後恢復其在 Bayswater 中心地帶的傳奇地位。本集團已悉數支付 182 百萬英鎊承諾用於開發的投資。

The Whiteley 的建築工程預計將於今年下半年竣工。於回顧期內，住宅公寓的部分主體工程竣工，並開始陸續向買家交付。於 2024 年 6 月 30 日，已向買家交付 32 個住宅單位，售價總共為 158 百萬英鎊。該項目將提供約 326,000 平方呎住宅面積，以及 277,000 平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。預售於 2021 年 11 月正式啟動。於 2024 年 6 月 30 日，該項目已預售 94 個住宅單位，達 582 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，令其與香港各區相連接。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購物、餐飲及娛樂設施。隨著主要新租戶醫院管理局已於 2023 年下半年搬入大樓，出租率於 2024 年 6 月 30 日保持在 69%。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，包括合共 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。兩幢總銷售額為 758 百萬港元的獨立洋房於期內簽約出售，另外兩幢獨立洋房於本期結束後以售價 1,038 百萬港元簽約出售。

本集團於壽臣山 15 號佔有 42% 權益，投資額約為 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。九龍灣國際展貿中心已於 2024 年 6 月 30 日起暫停營業，以待當局批准重建計劃後重新發展為商業和住宅集於一體的綜合物業。

## 中國內地

### 開發項目

#### 江蘇鹽城項目

本集團擁有一間合資企業的 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。

該項目分兩期建設，包括 13 幢住宅及商業樓。第一期面積約為 712,000 平方呎，已於去年竣工並開始交付。

#### 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 21.2 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：虧損 62.7 百萬港元）。源自此等投資的股息為 21.6 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：0.7 百萬港元）。其投資組合的公平值虧損為 21.2 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：43.6 百萬港元）。

## 公司策略與展望

自香港政府於年初撤銷住宅物業需求管理措施（俗稱「辣招」）後，本地樓市交易量逐漸回升，本集團對香港樓市保持樂觀。預計隨著英國如預期於今年八月實施期待已久的減息，其樓市將回復穩定。

本集團將繼續採取觀望態度應對地緣政治緊張局勢以及持續加息造成的經濟不穩定局面。本集團將採取保守態度但密切關注市場，並挑選可能出現的優質資產及業務收購。

在逐步完成倫敦市中心的兩個合資開發項目後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並為本集團帶來具吸引力的回報。同時，位於倫敦市中心的兩項投資物業將繼續為本集團提供穩定及經常性的租金收入。

展望未來，管理層預期在可見的將來，營商環境仍然不穩定。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及可持續性，在多變的市場中相應調整策略，並維持穩健的資產負債表。

## 財務回顧

### 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穩健的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在保持流動資金、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。

本集團把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 2024 年 6 月 30 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 1,042.2 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：1,063.4 百萬港元），其分析載於下表：

|                      | 2024 年 6 月 30 日<br>百萬港元 | 2023 年 12 月 31 日<br>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               | 67.8                    | 71.2                     |
| 非上市投資基金              | 974.4                   | 992.2                    |
| 總計                   | <b>1,042.2</b>          | <b>1,063.4</b>           |

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虧損 21.2 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：43.6 百萬港元）。期內並無錄得投資組合已變現收益／虧損（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：無），而源自此等投資的股息收入為 21.6 百萬港元（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：0.7 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

於 2024 年 6 月 30 日，本集團手頭現金為 15 億港元。本集團約 10% 的銀行存款及現金以港元計值、34% 以美元計值、55% 以英鎊計值及 1% 以其他貨幣計值。

本集團策略保守，為個別物業取得長期融資。於 2024 年 6 月 30 日，本集團擁有兩項總估值約 110 億港元的投資物業，以總計 63 億港元的按揭質押。

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提供穩定利率。

本集團於 2024 年 6 月 30 日的淨借貸輕微增加至 88 億港元，對比 2023 年 12 月 31 日的 86 億港元。本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔股東權益的百分比計算）由 2023 年 12 月 31 日的 63.7% 略微增加至 2024 年 6 月 30 日的 64.4%。倘加上投資組合，本集團調整後的淨資產負債率將減少至 56.7%（2023 年 12 月 31 日：55.8%）。

於 2024 年 6 月 30 日，債務總額為 103 億港元（2023 年 12 月 31 日：114 億港元），到期期限分佈於五年期間，其中 4 億港元於一年內償還，而餘下 99 億港元則於一年後償還。本集團約 61% 的債務總額以英鎊計值、22% 以美元計值、16% 以港元計值及 1% 以人民幣計值。按債務佔總資產的百分比計算，債務與總資產比率為 42%（2023 年 12 月 31 日：45%）。於 2024 年 6 月 30 日，除了 23 億港元（2023 年 12 月 31 日：23 億港元）應付票據及 57.9 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：59.6 百萬港元）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。期內加權平均債務成本為每年 5.9%（截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月：5.6%）。

本集團繼續保持高水平的流動資金。於 2024 年 6 月 30 日，總資產為 243 億港元，其中約 11.3% 為流動資產。流動資產淨值為 20 億港元。

於 2024 年 6 月 30 日，股東權益為 136 億港元（2023 年 12 月 31 日：135 億港元）及每股淨資產值為 3.51 港元（2023 年 12 月 31 日：3.49 港元）。

## 或然負債／財務擔保

於 2024 年 6 月 30 日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予一間合資企業的貸款向銀行作出最高 514 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：705 百萬港元）的擔保。
2. 就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高 1,398 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：1,538 百萬港元）的擔保。
3. 就一間合資企業的項目向若干金融機構作出最高 813 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：822 百萬港元）的開發成本超支擔保。



## 資產抵押

於 2024 年 6 月 30 日，分別為 110 億港元、26.2 百萬港元及 67.9 百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備，和若干附屬公司的股權已作為授予本集團及本集團之一間合資企業的銀行融資的抵押。

## 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提供穩定成本。

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 2024 年 6 月 30 日，本集團就其主要業務於香港、中國內地及英國合共僱有 109 名僱員。期內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約 52 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 2024 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。

## 企業管治常規

於截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月內，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 C1《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 C3《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 2024 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 2024 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 2024 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](http://www.ccland.com.hk) 及「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司 2024 年中期報告亦將於稍後登載在該兩個網站。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2024 年 8 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、梁宇銘先生及陸宇經先生。