

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 2024 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2024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	2024 年 千港元	2023 年 千港元
收入	4	508,317	472,980
提供服務成本		(37,255)	(32,814)
毛利		471,062	440,166
其他收入及收益，淨額	4	383,103	75,108
行政費用		(345,073)	(345,348)
金融資產的減值虧損		-	(66,205)
其他開支		(70,705)	(2,138,999)
融資成本	5	(620,343)	(640,772)
應佔盈虧：			
合資企業		(118,646)	813,335
聯營公司		(294,978)	(53,452)
除稅前虧損	6	(595,580)	(1,916,167)
所得稅開支	7	(22,344)	(21,073)
母公司普通權益擁有人應佔本年度虧損		(617,924)	(1,937,240)
母公司普通權益擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		(15.92) 港仙	(49.90) 港仙

綜合全面收益表

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
本年度虧損	<u>(617,924)</u>	<u>(1,937,240)</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)：		
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	41,529	(74,308)
換算境外業務之匯兌差額	(165,774)	725,072
應佔一間合資企業之其他全面收益	-	13,458
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	<u>-</u>	<u>(8,937)</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>(124,245)</u>	<u>655,285</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>(124,245)</u>	<u>655,285</u>
母公司普通權益擁有人應佔本年度全面虧損總額	<u><u>(742,169)</u></u>	<u><u>(1,281,955)</u></u>

綜合財務狀況表

		2024 年 千港元	2023 年 千港元
附註			
非流動資產			
物業及設備		82,080	121,075
投資物業		11,061,312	10,963,627
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		7,324,563	8,166,713
於聯營公司之投資		2,023,021	2,037,138
預付款項、按金及其他應收款項		3,461	4,625
衍生金融工具		80,608	64,274
非流動資產總值		20,585,585	21,367,992
流動資產			
應收賬款	10	8,744	10,735
預付款項、按金及其他應收款項		158,563	184,336
按公平值計入損益之金融資產		805,815	1,063,367
衍生金融工具		24,889	-
預付所得稅		9,813	2,285
已抵押存款		326,472	75,737
有限制銀行結餘		62,773	70,748
現金及等同現金		1,535,223	2,586,638
流動資產總值		2,932,292	3,993,846
流動負債			
其他應付款項及預提負債		355,258	418,257
衍生金融工具		11,250	-
計息銀行及其他借貸		716,080	2,128,428
應付票據		2,321,829	-
應付稅項		10,185	29,210
流動負債總額		3,414,602	2,575,895
流動資產/(負債)淨值		(482,310)	1,417,951
總資產減流動負債		20,103,275	22,785,943
非流動負債			
其他應付款項		4,296	16,171
衍生金融工具		-	13,147
計息銀行及其他借貸		7,309,226	6,907,288
應付票據		-	2,317,415
非流動負債總額		7,313,522	9,254,021
資產淨值		12,789,753	13,531,922
權益			
已發行股本	11	388,233	388,233
儲備		12,401,520	13,143,689
權益總額		12,789,753	13,531,922

附註：

1. 列報及編製基準

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。

於2024年12月31日，本集團之流動負債超過其流動資產482,310,000港元。流動負債淨額狀況乃因2,321,829,000港元的應付票據（「2021年票據」）將於2025年9月到期而分類至流動負債所致。此外，本集團截至2024年12月31日止年度錄得617,924,000港元的虧損，並且經營業務所用現金淨額為455,864,000港元。

鑑於若干情況，董事會已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源來履行其財務責任及持續經營。

於2024年12月，本公司主席兼控股股東張松橋先生（「張先生」）向本集團提供一項額度為30億港元之承諾循環貸款（「該貸款」）。該貸款可用於為2021年票據進行再融資，而張先生於財務報表批准日期持有2021年票據中的164,560,000美元（相當於1,275,340,000港元）。而截至2024年12月31日為止，該貸款尚未動用。

董事會認為，本集團的流動資金管理良好，資金來源充足。經考慮管理層所編製的現金流量預測及該貸款可用而未動用的額度後，董事會認為本集團將擁有充足的可用資金以使其能夠滿足報告期後一年內的負債、承擔及資金需求。因此，截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表乃按持續經營的基礎下編製。

倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整資產價值重列至其可回收金額，並就可能產生的進一步負債作出撥備。綜合財務報表不包括因本集團無法繼續按持續經營基準進行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）及香港公司條例的披露規定而編製。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製。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 16 號修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第 1 號修訂	負債分類為流動或非流動（「2020 年之修訂」）
香港會計準則第 1 號修訂	附帶契諾的非流動負債（「2022 年之修訂」）
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號修訂	供應商融資安排

經修訂的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。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂不會對本集團財務報表造成任何影響。

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 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	455,722	52,595	508,317
分類業績	104,901	1,352	106,253
公司及未分配開支			(81,490)
融資成本			(620,343)
除稅前虧損			(595,580)
其他分類資料：			
應佔虧損：			
合資企業	(118,646)	-	(118,646)
聯營公司	(294,978)	-	(294,978)
物業及設備資本開支	(121)	-	(121)
折舊	(27,531)	-	(27,531)
衍生金融工具之公平值收益，淨額			
- 不合資格作對沖的交易	2,624	-	2,624
投資物業公平值收益	308,790	-	308,790
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值收益，淨額	-	4,111	4,111
物業及設備之減值虧損	(11,553)	-	(11,553)
於合資企業之投資	7,324,563	-	7,324,563
於聯營公司之投資	2,023,021	-	2,023,021

截至 2023 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	471,138	1,842	472,980
分類業績	(1,014,580)	(182,642)	(1,197,222)
公司及未分配開支			(78,173)
融資成本			(640,772)
除稅前虧損			(1,916,167)
其他分類資料：			
應佔盈/(虧)：			
合資企業	813,335	-	813,335
聯營公司	(53,452)	-	(53,452)
物業及設備資本開支	(265)	-	(265)
折舊	(49,836)	-	(49,836)
衍生金融工具之公平值虧損，淨額			
– 不合資格作對沖的交易	(4,778)	-	(4,778)
投資物業公平值虧損	(1,998,151)	-	(1,998,151)
按公平值計入損益之金融資產			
之公平值虧損，淨額	-	(136,053)	(136,053)
金融資產之減值虧損	(66,205)	-	(66,205)
於合資企業之投資	8,166,713	-	8,166,713
於聯營公司之投資	2,037,138	-	2,037,138

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
英國	455,722	471,138
香港	52,595	1,842
收入總額	508,317	472,980

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。

(b) 非流動資產

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
英國	16,895,455	17,466,284
中國內地	207	339
香港	3,605,854	3,832,470
非流動資產總額	20,501,516	21,299,093

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。

主要客戶之資料

91,311,000 港元及 54,895,000 港元（2023 年：93,927,000 港元，72,776,000 港元，49,458,000 港元及 48,221,000 港元）之收入是源自兩位（2023 年：四位）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：

	2024 年 千港元	2023 年 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	6,089	6,698
其他租賃付款，包括固定付款	449,633	464,440
	455,722	471,138
出售按公平值計入損益之上市股本投資之收益	15,262	-
上市股本投資所得股息收入	1,948	1,842
一間非上市基金投資所得股息收入	35,385	-
收入總額	508,317	472,980

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	67,373	59,538
投資物業之公平值收益	308,790	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	4,111	-
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
– 不合資格作對沖的交易	2,624	-
匯兌收益，淨額	-	15,501
其他	205	69
其他收入及收益總額，淨額	383,103	75,108

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
銀行及其他借貸之利息	494,196	514,642
應付票據之利息	125,500	125,114
租賃負債之利息	647	1,016
總額	620,343	640,772

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
自有資產折舊	13,453	35,783
使用權資產折舊	14,078	14,053
總額	27,531	49,836
未計入租賃負債計量的租賃付款	2,678	4,169
核數師酬金	6,100	6,100
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	191,076	194,304
退休福利計劃供款	7,183	6,979
總額	198,259	201,283
投資物業公平值虧損/(收益)	(308,790)	1,998,151*
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損/(收益)，淨額	(4,111)	136,053*
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	(2,624)	4,778*
出售按公平值計入損益之一間非上市基金投資之虧損	3,071*	-
出售物業及設備之虧損	9*	17*
物業及設備之減值虧損	11,553*	-
預付款項、按金及其他應收款項之減值虧損	-	66,205

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
匯兌差額，淨額	56,072*	(15,501)
租金收入總額	(455,722)	(471,138)
來自賺取租金投資物業的直接經營開支	37,255	32,814
淨租金收入	<u>(418,467)</u>	<u>(438,324)</u>

*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%（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，年內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。

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
本年度稅項支出		
英國	49,677	51,206
過往年度超額撥備	<u>(27,333)</u>	<u>(30,133)</u>
本年度總稅項支出	<u>22,344</u>	<u>21,073</u>

8. 股息

董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息（2023年：無）。

本公司並無就截至2024年及2023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虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益擁有人應佔年內虧損，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2024年及2023年12月31日已呈列每股基本虧損作出調整。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下各項計算：

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
虧損		
用於計算每股基本及攤薄虧損之母公司普通權益 擁有人應佔虧損	<u>(617,924)</u>	<u>(1,937,240)</u>
	股份數目	
	2024 年	2023 年
股份		
用於計算每股基本及攤薄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

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
應收賬款	<u>8,744</u>	<u>10,735</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：

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
1 – 3 個月	7,822	8,040
3 – 6 個月	922	2,695
總計	<u>8,744</u>	<u>10,735</u>

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之所有應收賬款於報告期末之賬齡均少於 6 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. 股本

	2024 年 千港元	2023 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 508.3 百萬港元，較 2023 年的 473.0 百萬港元增加約 7.5%。本集團本年度的虧損為 617.9 百萬港元（2023 年：1,937.2 百萬港元）。本年度虧損大幅減少主要是由於截至 2024 年 12 月 31 日本集團位於英國的投資物業進行重估時產生公平值收益約 308.8 百萬港元所致，相比去年則錄得公平值虧損 20 億港元，而部分收益則被本集團合資企業投資因物業銷售收入減少及其物業組合的減值虧損引致貢獻減少所抵銷。本年度股東應佔虧損為 617.9 百萬港元（2023 年：1,937.2 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 15.92 港仙（2023 年：49.90 港仙）。

末期股息

董事會不建議派付截至 2024 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2023 年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會將於 2025 年 5 月 19 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 2025 年 5 月 14 日（星期三）起至 2025 年 5 月 19 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 2025 年 5 月 13 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達卓佳證券登記有限公司（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。

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發展及投資業務，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，將為審慎投資帶來長期的可觀回報。

收入及經營利潤

由於高利率環境及國內經濟復甦緩慢，令經濟狀況持續不穩定且難以預測，影響本年度的業績表現。儘管中央政府推出多項放寬措施，中國內地經濟短期內仍無復甦跡象。

投資物業組合的租金收入為 455.7 百萬港元，較去年同期減少 3.3%，主要由於 One Kingdom Street 新租約的簽訂於 2024 年下半年方始完成。

總收入為 508.3 百萬港元（2023 年：473.0 百萬港元），較去年增加 7.5%，主要是由於財務投資分部貢獻增加所致。

本集團的財務投資業務受惠於香港股市表現於下半年有所改善。由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資分部，於年內錄得公平值收益 4.1 百萬港元（2023 年：公平值虧損 136.1 百萬港元），出售上市股本證券及贖回非上市投資基金之已變現淨收益為 12.2 百萬港元（2023 年：無）。

本集團應佔合資企業投資（包括在合資企業及聯營公司的投資）的經營業績從去年的 759.9 百萬港元利潤轉為虧損 413.6 百萬港元。該減少主要是由於大部分 Thames City 第一期住宅單位已於過往年度交付予買家，導致本年度可錄得的物業銷售收入減少及本集團物業組合的減值虧損。

本集團位於英國的投資物業受高利率影響的價值漸趨穩定。年內，投資物業錄得公平值收益 308.8 百萬港元（2023 年：公平值虧損 20 億港元）。

於 2024 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 1,136 百萬英鎊，較去年末增加 3.2%。萊坊繼續採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	與公平值的關係
估計租賃價值 （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， 公平值越高
等價收益率	5.01%至 5.86%	5.03%至 5.89%	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。

股東應佔虧損為 617.9 百萬港元（2023 年：1,937.2 百萬港元）。本年度每股基本虧損為 15.92 港仙（2023 年：49.90 港仙）。

投資物業

於 2024 年 12 月 31 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，持續帶來穩定及可靠的收入。

年內，本集團位於英國的投資物業產生租金收入 455.7 百萬港元（2023 年：471.1 百萬港元）。本集團的租金回收表現穩健，年內已收回 98% 的租金（2023 年：98%）。

鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對大量租戶及投資者具吸引力，因此本集團對倫敦的長遠前景抱持樂觀態度。

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挽留優秀人才。該物業樓高 46 層，主要用作寫字樓用途，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 8.7 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 42.1 百萬英鎊（2023 年：40.6 百萬英鎊）。於 2024 年 12 月 31 日，寫字樓樓面已全數租出。租金收益率約為每年 3.7%（2023 年：3.5%）。

One Kingdom Street

該物業附近設有地鐵站，可便捷通往公共交通設施，往 Oxford Street 或 Heathrow Airport（希斯路機場）都交通便利。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。大堂有 265,000 平方呎的高級辦公區域分佈於樓上九個樓層。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 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 16.0 百萬英鎊（2023 年：12.4 百萬英鎊），相當於租金收益率為每年 5.5%（2023 年：4.3%）。該大樓的 89% 已租予信譽良好的主要租戶，空置區域的翻新工作已於年內完成。本集團於 One Kingdom Street 成功簽訂總面積約 47,600 平方呎的新租約。除辦公區域外，Transport for London（倫敦運輸局）於 Elizabeth Line 相關建築工程竣工後，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 Central 的毗鄰業主合作，打造一個城市物流樞紐。

本集團重視管理物業租賃，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聯繫，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 12 月 31 日，本集團透過合資企業營運擁有七個物業項目，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，三個項目位於香港應佔開發面積約 0.5 百萬平方呎，及兩個項目位於中國內地應佔開發面積約 6.8 百萬平方呎。

於 2024 年 12 月 31 日，本集團於合資項目的投資總額由 2023 年 12 月 31 日的 102 億港元減少至 93 億港元。年內概無收購或出售合資企業。該減少主要是由於合資企業的現金分派及因年內物業銷售收入減少及其物業組合的減值虧損引致應佔合資企業錄得虧損所致。

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短期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具吸引力的投資回報。於 2024 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 8.1 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 12 月 31 日，本集團已預售 Thames City 一期累計合共 495 個住宅單位，價值為逾 989 百萬英鎊，及 The Whiteley 合共 99 個住宅物業，售價總共約為 651 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 層到 53 層不等，還有一個屬於充滿活力的更新區公園，從 Vauxhall Bridge 延伸至 Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City 將包含約 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 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 米長游泳池的俱樂部、最新式健身房、電影院、卡拉 OK 會所、景觀花園、餐廳、零售店鋪及商用樓面。

於年內，合共 67,000 平方呎或 43 個單位已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入 137 百萬英鎊。現時 Thames City 繼續銷售中且反應熱烈，獲得英國本地及海外買家的熱烈回應。

Thames City 二期及三期正處於籌備中，其可銷售面積分別為 531,000 平方呎及 590,000 平方呎，且二期預計將於 2025 年上半年動工。

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。Queensway 正在改造為倫敦更適合步行的區域，而 Whiteley 購物中心構成 Queensway 大規模重建的重要部分。位於 Queensway, W2 的 The Whiteley 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。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 於 2025 年下半年正式竣工。年內，住宅區若干部分的分期落成工程已竣工，並交付予買家。於 2024 年 12 月 31 日，已向買家交付 65 個住宅單位，銷售總額為 484 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 12 月 31 日，該項目已預售 99 個住宅單位，達 651 百萬英鎊，餘下 34 個已預售單位預計於 2025 年上半年交付予買家。此外，作為 The Whiteley 一部分擁有 109 間客房的 Six Senses Hotel 亦已以 180 百萬英鎊預售。預計將於 2025 年下半年完成出售。

本集團於該項目佔約 47%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 12 月 31 日維持於 75%。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。年內，4 幢豪華獨立洋房成功售出，貢獻總銷售收入約 24 億港元。所得款項主要用於悉數償還尚未到期的銀行貸款。現時有 8 幢豪華獨立洋房可供出售，可於未來幾年為本集團帶來積極貢獻。

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。

該項目將分兩期建設，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

源自財務投資的股息為 37.3 百萬港元（2023 年：1.8 百萬港元）。財務投資組合的公平值收益為 4.1 百萬港元（2023 年：公平值虧損為 136.1 百萬港元）。隨著香港股市表現於下半年有所改善，出售上市股本證券及贖回非上市投資基金錄得已變現淨收益 12.2 百萬港元（2023 年：無）。

公司策略與展望

面對香港及中國內地經濟持續低迷，香港政府自 2024 年初已取消住宅物業於需求方面的管理措施，為市場注入動力，儘管價格仍處於低位。中國內地物業市場仍無復甦跡象，本集團預期香港及中國內地物業市場於未來幾年將繼續保持低迷。儘管本年度下半年迎來了期待已久的降息，然而近期降息幅度仍不明朗，尤其是美國擬於 2025 年實施的新關稅政策，此舉可能將導致通脹回升，影響美國與其他主要經濟體的關係，最終抑制全球經濟增長。

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複雜多變局面。本集團將採取保守態度並密切關注市場，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，在多變的市場中調整相應策略，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保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足夠的流動資金、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 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 805.8 百萬港元（2023 年：1,063.4 百萬港元），其分析載於下表：

	2024 年 12 月 31 日 百萬港元	2023 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	45.8	71.2
非上市投資基金	760.0	992.2
總計	805.8	1,063.4

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收益 4.1 百萬港元（2023 年：公平值虧損 136.1 百萬港元）。本集團因出售部分上市股本證券及贖回部分非上市投資基金，變現所得款項為 273.9 百萬港元（2023 年：無），錄得已變現淨收益 12.2 百萬港元（2023 年：無），而源自此等投資的股息收入為 37.3 百萬港元（2023 年：1.8 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 12 月 31 日，本集團手頭現金為 19 億港元。本集團約 30% 的銀行存款及現金以港元計值、24% 以美元計值、45% 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 12 月 31 日，本集團擁有兩項估值約 111 億港元的投資物業，以總計 62 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 12 月 31 日的淨借貸小幅減少至 84 億港元，對比 2023 年 12 月 31 日為 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% 小幅增加至 2024 年 12 月 31 日的 65.9%。倘加上投資組合，本集團經調整後的淨資產負債率減少至 59.6%（2023 年：55.8%）。

於 2024 年 12 月 31 日，債務總額為 103 億港元（2023 年：114 億港元），到期期限分佈於四年期間，其中 30 億港元於一年內償還，而餘下 73 億港元則於一年後償還。本集團約 60% 的債務總額以英鎊計值、22% 以美元計值、17% 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 44%（2023 年：45%）。於 2024 年 12 月 31 日，除了 23 億港元（2023 年：23 億港元）應付票據及 57.5 百萬港元（2023 年：59.6 百萬港元）其他借貸的利息按固定利率計算外，全部銀行借貸的利息均以浮動利率計算。年內加權平均債務成本為每年 5.9%（2023 年：5.8%）。

流動負債淨額為 482 百萬港元，主要由於將 300 百萬美元的應付擔保票據由非流動負債分類至流動負債，因其到期日為 2025 年，而該負債的再融資得到了控股股東的信貸支持。

於 2024 年 12 月 31 日，股東權益為 128 億港元（2023 年：135 億港元）及每股淨資產值為 3.29 港元（2023 年：3.49 港元）。

或然負債／財務擔保

於 2024 年 12 月 31 日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予聯營公司的貸款向銀行（2023 年：銀行及一名獨立第三方）作出最高 1,328 百萬港元（2023 年：1,538 百萬港元）的擔保。
2. 就合資企業的項目向若干金融機構作出 608 百萬港元的開發成本超支擔保（2023 年：822 百萬港元）。

資產抵押

於 2024 年 12 月 31 日，分別為 111 億港元、326.5 百萬港元及 55.5 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 12 月 31 日，本集團就其主要業務於香港、中國內地及英國合共僱有 105 名僱員。年內的薪酬成本（董事酬金除外）約為 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。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，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

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 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 2024 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核證聘用。因此，安永並無對本公告發出任何意見或核證結論。

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 2024 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 以及「披露易」網站 www.hkexnews.hk。本公司2024 年年報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，2025 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、梁偉輝先生及張渝翎女士；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。