

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

2022 年度董事會主席業務報告

業績摘要

截至 12 月 31 日止年度	2022 年 百萬港元	2021 年 百萬港元	2022 年 每股港元	2021 年 每股港元	變幅
股東應佔溢利	21,683	21,241	5.98	5.77	+3.6%
末期股息			1.85	1.79	+3.4%
全年股息			2.28	2.20	+3.6%

全年盈利

本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度之股東應佔溢利為港幣 216 億 8,300 萬元(2021 年—港幣 212 億 4,100 萬元)。每股溢利為港幣 5 元 9 角 8 分(2021 年—港幣 5 元 7 角 7 分)，較上年度增加 3.6%。

股息

董事會現建議開派 2022 年度末期股息每股港幣 1 元 8 角 5 分，給予 2023 年 5 月 24 日(星期三)營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同於 2022 年 9 月 16 日已派發之中期股息每股港幣 4 角 3 分，2022 全年合共派息每股為港幣 2 元 2 角 8 分(2021 年全年每股派息港幣 2 元 2 角)。上述 2022 年度末期股息，如獲 2023 年度股東週年大會通過，將於 2023 年 6 月 8 日(星期四)派發。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

於 2022 年，國際營商環境因環球加息及通脹壓力顯著上升而倍加嚴峻。集團憑藉穩健基礎、強健財務，以及優質資產之抗跌力，一如既往展現韌力、靈活應對市場各種變化與波動，完成出售其飛機資產投資，並適時變現集團個別投資項目，爭取理想收益，持續為股東增值。集團除策略性退出飛機租賃行業，並將相關套現資金用於地產投資項目，於年內亦把握機遇增添優質土儲，鞏固集團地產業務長期穩健發展之根基，延展企業堅韌實力。

物業銷售

本港樓市受疫情、加息周期、投資氣氛及買家信心等因素影響放緩。集團沉穩應對，堅守貨如輪轉策略，並因應市況採取適切部署，抵銷衝擊，集團期內之物業銷售情況符合預期。本地合作發展住宅項目飛揚第 1 期銷售進展理想，第 2 期於 2023 年 3 月推售。集團於 2022 年出售新加坡 Stars of Kovan 若干零售及公共停車場單位予置富產業信託。集團亦簽署買賣協議，出售持有位於港島西半山之 21 BORRETT ROAD 住宅項目餘下單位之發展商權益，有關項目買賣之詳情請參閱本公司日期為 2022 年 9 月 28 日刊發之公告。

集團於 2021 及 2022 年度內，斥資港幣 300 多億元，以合理價格共投得 4 幅政府地皮及兩個重建發展項目，分別為啟德 4E 區 2 號地盤住宅/零售用地、元朗流業街住宅地皮、將用作興建住宅/零售物業之土瓜灣重建項目、屯門大欖住宅地皮、西營盤皇后大道西/賢居里重建項目，以及啟德 2A 區 4 號、5(B)號及 10 號地盤住宅/零售用地。

於內地樓市，中央政府落實因城施策支持改善性住房需求，除扶持房地產企業融資、推進商業銀行樓按揭交樓，亦以穩民生為原則提供專項借款，保持房地產市場平穩健康發展。集團於 2022 年上半年完成出售上海世紀盛薈廣場，帶來收益貢獻。惟受整體樓市情況影響，集團內地物業銷售收益較 2021 年減少。

物業租務

縱然對寫字樓物業租賃需求因整體市場放緩而充滿挑戰，集團對位處商區心臟地帶之甲級商廈需求甚具信心。長江集團中心二期接近落成，其外觀設計與長江集團中心同出一轍，別具獨特標誌性，將為集團提供穩固收益，並提升集團整體投資物業之資產價值。集團租務收益較 2021 年減少，部分原因為 2022 年 3 月完成出售英國倫敦 5 Broadgate 物業之權益，然而相關出售既釋放物業潛藏價值，亦將資本調配至其他投資機會。集團將繼續物色高質投資物業，優化租賃物業組合，進一步穩固收入。

酒店及服務套房業務

集團於疫情期間發揮創意，為酒店及服務套房業務增加收入來源，旗下部分酒店於 2022 年參與作為指定檢疫酒店。隨著入境限制逐步放寬，旅客人數及入住率均有所提升。集團年內繼續積極開拓本地客源，並針對長期住宿市場推出各項方案，出租情況持續穩健。集團酒店及服務套房業務整體收益貢獻較 2021 年有顯著升幅。

英式酒館業務

英國英式酒館及餐飲業隨防疫措施解除而逐步恢復，Greene King 於 2022 年錄得港幣 8 億 3,500 萬元收益貢獻，與 2021 年比較，情況有明顯改善，惟整體經營環境因通脹壓力、能源價格上升、勞工短缺及政府削減援助等各樣因素而備受考驗。基於英式酒館文化於英國根深蒂固，集團酒館業務過去數年亦表現堅韌之抗跌力，憑藉集團支持，加上具永久業權的重大優質資產、卓越品牌及勤奮忠誠員工，Greene King 將繼續鞏固根基，持續發展。

基建及實用資產業務

基建及實用資產業務基於業務性質而持續表現穩健，所錄得之收益較 2021 年增加。CK William 集團、Reliance Home Comfort 及 ista 去年收益貢獻分別為港幣 14 億 1,900 萬元、港幣 14 億 800 萬元及港幣 11 億 7,900 萬元。其他基建及實用資產項目共提供收益貢獻港幣 34 億 8,000 萬元。集團將持續於全球物色優質基建及實用資產與相關投資項目。年內，集團引進經驗豐富基建投資者 Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.，變現其於 Northumbrian Water 部分權益，取得合理收益及淨收入，有關交易已如期於 2022 年 12 月完成。

可持續發展

集團一直致力管理其碳足跡，關注氣候風險及應對措施。於獨立刊發之 2022 年可持續發展報告中，已採用氣候相關財務披露工作小組(TCFD)建議之框架，增加溫室氣體排放披露之透明度。該報告詳述集團 2022 年於可持續發展方面之主要成績及舉措，以及其計劃於 2030 年前減少溫室氣體排放量、水電消耗及廢紙之進度。集團致力減碳，旗下附屬公司 Greene King 已承諾於 2040 年前實現淨零排放，而集團現有基建及實用資產個別業務或投資亦致力於 2027 年至 2050 年實現淨零排放。此外，就考量投資決定時，目標項目之環境、社會及管治表現為集團其中重要考慮因素。在可持續發展進程中，集團循序漸進將環境、社會及管治原則融入業務，在各層面建立道德企業文化。

集團之環境、社會及管治於 2022 年獲 MSCI「A」評級，以表揚集團綠色建築及企業管治。住宅發展項目長沙灣愛海頌及將軍澳 Sea to Sky 均獲評為綠建環評新建建築「最終金級」。此外，集團現時旗下管理之多項物業已獲綠建環評既有建築「優秀」評級。集團秉承其作為香港政府碳中和夥伴之承諾，將繼續鼓勵持份者參與其綠色願景，並制定可持續發展策略以支持香港於 2050 年前實現碳中和目標。集團於 2022 年獲 JobsDB - Hong Kong HR Awards 頒發「Employer of the Year」及「Grand Category of Mission」。集團將繼續為員工及其健康安全投放資源，締造良好工作環境，讓員工得以發揮所長。

展望未來

環球大部分經濟體增長速度預計將繼續受地緣政局、央行幣策、通脹壓力及息率高企等因素影響投資氣氛而普遍放緩，處身複雜多變時局，環球經濟料將持續面對挑戰。

內地放寬疫情防控措施，商業民生活動相繼復甦，中央政府之積極財務及穩健貨幣政策持續推動整體經濟發展，而促進作為支柱產業的房地產市場穩健發展相關舉措，預期將有助刺激經濟。

隨世界各國以及中港兩地通關，及對外經濟活動復常，縱然香港經濟過去一年因環球經濟環境欠佳而受影響，2022 年生產總值持續收縮，本地經濟於 2023 年料將有穩定增長。儘管面對外圍各種挑戰，香港憑藉國家堅實支持，將繼續發揮其作為國際金融、創科、貿易及航運中心定位及優勢，在參與國家發展計劃作為對外橋樑之同時，促進香港長期繁榮穩定。受加息影響，本地樓市難免受壓，惟剛性需求不變，房屋政策及利率走向將繼續主導樓市。

集團過去數年經歷疫情及環球政經不穩大環境下，沉著應對危機，並及時把握市場周期不同經濟階段之機遇，充分展現集團坐擁靈活選擇之投資優勢。於年終結算日，在扣除借貸後，持有現金淨額約港幣 126 億元。集團將繼續憑藉穩固根基、優質資產、高質素收益與財務實力，保持充裕現金之同時，積極物色機遇，秉持一貫之審慎財務管理傳統與環球投資策略，鞏固優質經常性收益及提升資產之抗跌力，進一步推動業務發展及為股東創造價值。物業發展為集團環球業務重心，並為恆久以來成功基石之一。集團將繼續致力為大眾建築可持續綠色居所及工作空間。

標準普爾及穆迪各自持續給予集團「A/穩定」及「A2 穩定」之信貸評級，反映集團前景穩健。

致意

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧及創意、經驗豐富及勤奮忠誠員工，為集團最寶貴資產，謹藉此機會，本人與董事會同仁對全球各部門員工年內勤奮工作、忠誠服務、沉著應變、堅持不懈確保集團穩健營運及發展，深表謝意。本人亦對董事會成員堅定信念，以及各持份者對集團長期支持，致以萬分感謝。

主席
李澤鉅

香港，2023年3月16日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於 2022 年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
名日·九肚山	沙田市地段 614 號	244,084	100%
海逸豪庭 第 G1b / G2a 第 4 區	東莞環崗湖	932,186	99.8%
逸翠莊園 第 3B 期	廣州增城	224,851	100%
瀧珀花園 第 1 期	惠州大亞灣	1,288,417	100%
觀湖園 第 2B 期	武漢蔡甸區	649,552	100%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2023 年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
波老道項目 第 2 期	內地段 8949 號	149,123	100%
#LYOS	丈量約份第 124 約地段 第 4328 號	138,876	100%
飛揚 第 1 期	屯門市地段第 463 號 之餘段	171,523	40.94%
長江集團中心二期	中環	504,343	100%
高逸尚城 第 3 期標段 2 (T1) 第 4 期標段 2 (T14)	上海普陀區	1,648,685	60%
御峰 11B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	207,485	95%
海逸豪庭 第 F 期	東莞環崗湖	459,866	99.8%
逸翠莊園 第 3C 期	廣州增城	123,570	100%
瀧珀花園 第 2 期	惠州大亞灣	1,216,988	100%
御沁園 第 5B-2a 期	上海浦東新區	265,868	85%
觀湖園 第 3A 期	武漢蔡甸區	282,003	100%
Chelsea Waterfront Metropolitan Building, The Rotunda, East Tower, Block KC4 and Block KC2A	倫敦切爾西/富勒姆	262,164	95%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2022年3月：本集團一全資附屬公司經招標成功投得市區重建局位於九龍土瓜灣之四個重建項目的合併發展。該發展項目覆蓋兩個分別為鴻福街/啟明街及榮光街/啟明街之相鄰地盤。該等地盤總面積約58,534平方呎（約5,438平方米），將發展為住宅/零售/政府設施物業，估計可建樓面總面積約526,807平方呎（約48,942平方米）。
- (2) 2022年3月：本集團一間接全資附屬公司同意及完成將Bluebutton Holdco 5 Broadgate (Jersey) Limited（「Broadgate 目標公司」）全部已發行股本出售予獨立第三方，其持有英國倫敦5 Broadgate 甲級寫字樓商用物業（「該英國物業」）之全部實益權益，代價為現金7億2,917萬英鎊（約相等於港幣74億6,670萬元）（須予以調整），當中已考慮該英國物業的認定價值12億1,000萬英鎊（約相等於港幣123億9,000萬元）以及Broadgate 目標公司及其附屬公司的其他資產與負債。出售詳情載於2022年3月11日刊發之公告。
- (3) 2022年4月：本集團一間接全資附屬公司及本集團一間接擁有90%權益之附屬公司（「飛機賣方」）於2021年12月與Maverick Aviation Holdings Ltd.（作為買方）及本公司（作為飛機賣方各自之擔保人）就出售Accipiter Finance S.à r.l.及Manchester Aviation Finance S.à r.l.股本中全部已發行普通股訂立買賣協議，各自之總代價約為現金24億4,100萬美元（約相等於港幣189億2,100萬元）及現金18億4,000萬美元（約相等於港幣142億5,800萬元）（須予以調整）。上述出售交易涉及出售飛機，連同該等飛機的租約，以及訂購中之其他飛機。出售詳情載於2021年12月24日刊發之公告。有關交易已於2022年4月12日完成。

- (4) 2022年7月：本公司之間接全資附屬公司（「長江實業附屬公司 I」）、長江基建集團有限公司（「長江基建」）之間接全資附屬公司（「長江基建附屬公司 I」）及 Brockhill Investments Corporation（「Brockhill」，長江和記實業有限公司（「長和」）之間接全資附屬公司，連同長江實業附屬公司 I 及長江基建附屬公司 I，統稱「Northumbrian 賣方」）於 2022 年 7 月與 Nimbus UK Bidco Limited（作為買方，由 Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P. 擁有及控制）就買方個別向各 Northumbrian 賣方按該等 Northumbrian 賣方之比例收購 Northumbrian Water Group Limited（「NWG」）及 Northumbrian Services Limited（「NSL」）各自經全面攤薄普通股本之 25%（「KKR 投資事項」）訂立購股協議，總代價為現金 8 億 6,700 萬英鎊（約相等於港幣 80 億 7,280 萬元）（須予以調整）。NWG 及 NSL 各自之已發行股本由長江實業附屬公司 I、長江基建附屬公司 I 及 Brockhill 分別擁有 20%、40%及 40%。KKR 投資事項完成後，NWG 及 NSL 各自之已發行股本由長江實業附屬公司 I、長江基建附屬公司 I、Brockhill 及買方分別擁有 15%、30%、30%及 25%。

就 KKR 投資事項完成後由 Brockhill 擁有的 NWG 及 NSL 各自的 30%已發行股本而言，根據由長和聯同 Henley Riches Limited（長和之全資附屬公司），與本公司、長江基建及電能實業有限公司（「電能實業」）之相關附屬公司訂立日期為 2018 年 8 月 31 日之經濟收益協議（不時經修訂或補充），本集團、長江基建集團、電能實業集團及長和集團（不包括長江基建集團（作為長和集團之一部分））分別擁有 NWG 及 NSL 的 12%、9%、6%及 3%之實際經濟收益。本集團、長江基建集團、電能實業集團及長和集團（不包括長江基建集團（作為長和集團之一部分））在 NWG 及 NSL 的總經濟收益分別為 27%、39%、6%及 3%。

KKR 投資事項詳情載於 2022 年 7 月 14 日刊發之聯合公告。有關交易已於 2022 年 12 月完成。

- (5) 2022 年 8 月：本集團間接全資附屬公司與置富產業信託間接全資附屬公司（「買方」）訂立買賣協議，向買方出售位於新加坡實龍崗路上段 988 號的 37 個分契單位，包括 36 個零售分契單位及 1 個公共汽車位分契單位（連同所附有的所有機器及設備）的租賃權益（「該新加坡物業」），該新加坡物業為「Stars of Kovan」發展項目的一部分。該新加坡物業之代價（不包括商品及服務稅）為 8,800 萬新加坡元（約相等於港幣 5 億 100 萬元）由買方於交易完成時以現金支付。有關交易已於 2022 年 9 月 30 日完成。
- (6) 2022 年 9 月：本公司兩間間接全資附屬公司作為股份賣方及貸款賣方與 ORIC-Borrett Limited（作為買方）就出售 Aim Clever Holdings Limited（「目標公司」）股本中唯一已發行股份及將目標公司及其附屬公司對貸款賣方所欠負之所有貸款轉讓予買方訂立買賣協議（「Borrett 買賣協議」），代價為港幣 20,766,186,000 元（須根據 Borrett 買賣協議作出調整）。目標公司透過其直接全資附屬公司 Bristow Investments Limited 間接擁有位於香港波老道 21 號名為「21 BORRETT ROAD」之發展項目中 152 個住宅單位、242 個住宅停車位及 31 個電單車停車位。有關出售事項須待本公司日期為 2022 年 9 月 28 日之公告所述 Borrett 買賣協議項下若干條款及條件達成後，方告完成。
- (7) 2022 年 10 月：本集團一全資附屬公司經政府招標成功投得位於新界屯門青山公路 — 大欖段的屯門市地段第 561 號土地。該地盤面積約 362,883 平方呎（約 33,713 平方米），將發展為住宅物業，估計可建樓面面積約 1,306,380 平方呎（約 121,366.8 平方米）。
- (8) 2022 年 5 月至 12 月：本公司於 2022 年 5 月至 12 月以支付總代價（未計費用）港幣 2,470,484,493.05 元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）合共回購 49,342,500 股股份。所回購之股份其後全數註銷。

- (9) 2022 年 12 月：本集團一全資附屬公司經招標成功投得市區重建局位於香港西營盤皇后大道西/賢居里發展項目。該地盤面積約 16,864 平方呎（約 1,566.7 平方米），將發展為住宅/商業/政府設施物業，估計可建樓面面積約 128,230 平方呎（約 11,913 平方米）。
- (10) 2022 年 12 月：本集團一全資附屬公司經政府招標成功投得位於九龍啟德第 2A 區 4 號地盤、5(B)號地盤及 10 號地盤的新九龍內地段第 6649 號土地。該地盤面積約 214,406 平方呎（約 19,919 平方米），將發展為住宅/商業/政府設施物業，估計最多可建樓面面積（不包括政府設施）約 1,417,950 平方呎（約 131,732 平方米）。
- (11) 2022 年 12 月：本公司一間接全資附屬公司（「長江實業附屬公司 II」）及長江基建一間接全資附屬公司（「長江基建附屬公司 II」）於 2022 年 12 月 14 日與 Sarvana S.à r.l.（「Sarvana」，在本公司及長江基建各自的綜合財務報表內為本公司及長江基建的合營企業）及 Lamarillo S.à r.l.（「Lamarillo」，Sarvana 之全資附屬公司）訂立出資協議，據此，長江實業附屬公司 II 及長江基建附屬公司 II 各自獨立並個別行事，同意向 Sarvana 提供其收取 1,637,712,283.66 歐元（約相等於港幣 13,540,441,390.07 元）及 881,845,075.82 歐元（約相等於港幣 7,291,006,902.37 元）各自應收款項的權利（即長江實業附屬公司 II 及長江基建附屬公司 II 向 Lamarillo 提供之貸款本金），代價為 Sarvana 發行其股本中的 65 股新股予長江實業附屬公司 II 及 35 股新股予長江基建附屬公司 II（「出資」）。有關出資於 2022 年 12 月宣告完成，長江實業附屬公司 II 及長江基建附屬公司 II 在 Sarvana 已發行股本中的擁有權分別維持 65% 及 35%。有關出資詳情載於日期為 2022 年 12 月 14 日之聯合公告。

物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入(包括攤佔合營企業)為港幣 257 億 5,600 萬元 (2021 — 港幣 377 億 9,800 萬元)，主要包括(一)香港 Sea to Sky 和 21 Borrett Road 第 1 期的住宅單位及車位銷售；(二)上海商用發展物業 — 世紀盛薈廣場的銷售；及(三)廣州逸翠莊園和北京譽天下的住宅單位銷售，以地區概括如下：

地區	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	14,511	15,724
內地	9,916	21,722
海外	1,329	352
	25,756	37,798

本年度收益為港幣 103 億 3,900 萬元 (2021 — 港幣 181 億 4,600 萬元)，以地區概括如下：

地區	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	6,374	6,995
內地	3,799	11,141
海外	166	10
	10,339	18,146

於疫情嚴防嚴控及物業市場氣氛疲弱情況下，本年度內地物業銷售收入及收益較去年減少。而香港飛揚第 1 期、名日·九肚山及#LYOS 的住宅單位預售穩步進展，預期物業銷售會於 2023 年交易完成時確認入賬。

於 2022 年 12 月 31 日，已簽訂合約但尚未確認之物業銷售如下：

地區	銷售確認預期		
	2023 年 港幣百萬元	2023 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	6,157	2,025	8,182
內地	3,215	295	3,510
海外	53	3,141	3,194
	9,425	5,461	14,886

於 2022 年 9 月，本集團簽訂買賣協議出售其全資附屬公司 — Bristow Investments Limited，此乃香港 21 Borrett Road 之發展商，並擁有該項目餘下未售住宅單位及車位。是項交易受協議條款及條件約束，預期於 2025 年完成。

於年終結算日，本集團擁有可開發土地儲備(包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業)約 7,500 萬平方呎，其中 700 萬平方呎、6,400 萬平方呎及 400 萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

物業租務

本年度物業租務收入(包括攤佔合營企業)為港幣 58 億 4,300 萬元 (2021 — 港幣 66 億 9,300 萬元)，較去年減少港幣 8 億 5,000 萬元，而零售及寫字樓物業租務持續受疫情影響。租金收入包括出租零售、寫字樓、工業及其他物業如下：

物業用途	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
零售	2,204	2,618
寫字樓	2,148	2,644
工業	757	727
其他	734	704
	5,843	6,693

集團投資物業大多數位於香港，包括中環的長江集團中心、長江集團中心二期(重建中)及華人行、尖沙咀的 1881 Heritage、紅磡的黃埔天地、荃灣的海之戀商場、葵涌的和黃物流中心及其他物業。

本年度收益為港幣 46 億 9,000 萬元 (2021 — 港幣 56 億 6,100 萬元)，較去年減少港幣 9 億 7,100 萬元，主要因為出售倫敦 5 Broadgate 而損失租金收入及受疫情負面影響，並以地區概括如下：

地區	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	3,923	4,352
內地	371	571
海外	396	738
	4,690	5,661

年度內，集團出售位於倫敦 5 Broadgate 之投資物業，獲確認收益港幣 7 億 3,800 萬元。

於年終結算日，本集團持有約 1,710 萬平方呎之投資物業組合(包括攤佔合營企業，但不包括車位)如下：

地區	零售 百萬平方呎	寫字樓 百萬平方呎	工業 百萬平方呎	其他 百萬平方呎	總額 百萬平方呎
香港	3.3	3.9	5.9	-	13.1
內地	1.5	0.4	-	-	1.9
海外	0.1	0.2	-	1.8	2.1
	4.9	4.5	5.9	1.8	17.1

於 2022 年 12 月 31 日按專業估值，採用介乎約 4%至 8%的資本化比率計算，錄得投資物業公平值增加港幣 9 億 6,700 萬元 (2021 — 港幣 15 億 1,300 萬元)。

酒店及服務套房業務

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，包括海逸君綽酒店、海逸酒店、Horizon Hotels & Suites、香港喜來登酒店、九龍酒店及若干其他物業。

年度內，酒店業務持續受出入境限制及檢疫措施所影響，而集團酒店物業，包括香港的九龍酒店和華逸酒店及內地新落成的上海大都會海逸酒店，亦有參與作為隔離酒店。

本年度酒店及服務套房業務收入(包括攤佔合營企業)為港幣 32 億 2,800 萬元 (2021 — 港幣 27 億 1,100 萬元)，較去年增加港幣 5 億 1,700 萬元。酒店平均入住率由 2021 年 37% 上升至 58%，而服務套房以長租住客為主，平均入住率維持約 90%。

本年度酒店及服務套房業務收益為港幣 5 億 6,700 萬元 (2021 — 港幣 3 億 9,900 萬元)，以地區概括如下：

地區	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	764	482
內地	(197)	(83)
	567	399

香港和內地近日經已放寬入境限制及檢疫措施，預期酒店及服務套房業務將回復正常運作。

物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入(包括攤佔合營企業)為港幣 8 億 9,600 萬元 (2021 — 港幣 8 億 8,800 萬元)，主要包括為集團發展物業提供物業管理及相關服務所收取的管理費。

本年度收益為港幣 3 億 6,200 萬元 (2021 — 港幣 3 億 5,500 萬元)，以地區概括如下：

地區	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	250	256
內地	59	58
海外	53	41
	362	355

於年終結算日，本集團管理之已落成物業約 2 億 6,600 萬平方呎，預期該面積會隨著物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團會致力為管理之物業提供優質服務。

英式酒館業務

集團英式酒館業務包括兩間釀酒廠及約 2,700 間經 Greene King 於英格蘭、威爾斯及蘇格蘭等地營運的英式酒館、餐廳及酒店。隨著新冠病毒限制措施全面解除，英國酒館業回復正常。然而，當地經濟正面對高通脹、高利率及高生活成本等問題，營商環境仍然不明朗。

本年度英式酒館業務收入為港幣 209 億 3,900 萬元 (2021 — 港幣 142 億 8,400 萬元)，銷量仍低於冠狀病毒疫前水平，但受價格上升所帶動，收入較去年增加港幣 66 億 5,500 萬元。

經扣除資產減值港幣 9 億 9,400 萬元 (2021 — 港幣 1 億 4,400 萬元) 後，本年度溢利收益為港幣 8 億 3,500 萬元 (2021 — 經營虧損港幣 5,500 萬元)，業績以英式酒館業務支部呈列如下：

支部	2022		2021	
	收入 港幣百萬元	溢利收益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	經營虧損 港幣百萬元
英式酒館公司	17,274	199	11,486	(350)
- 營運以供食物為主或供酒為主的酒館和餐廳，及以社區為本的地道酒吧				
英式酒館合作夥伴	1,661	470	1,167	363
- 擁有並以特許或租賃模式經營多間主要供酒的英式酒館				
釀酒及品牌	2,004	166	1,631	(68)
- 銷售及分銷多種啤酒，包括自家酒廠釀製的品牌啤酒				
	20,939	835	14,284	(55)

基建及實用資產業務

於年終結算日，本集團以合營企業經營之基建及實用資產業務如下：

	主要業務	合營企業權益
CK William JV	於澳洲、美國、加拿大及英國擁有多項能源資產的營運商	40%
CKP (Canada) JV	於加拿大以消費者品牌「Reliance Home Comfort」從事房屋設備及服務業務的供應商	75%
Sarvana JV	於歐洲以 ista 集團經營及提供能源管理綜合服務的供應商	65%
UK Power Networks JV	於倫敦、英格蘭東南部及東部提供服務的配電商	20%
Northumbrian Water JV	於英格蘭及威爾斯受規管的食水及污水處理公司	27%
Dutch Enviro Energy JV	於荷蘭從事轉廢為能業務的營運商	24%
Wales & West Utilities JV	於威爾斯及英格蘭西南部提供服務的配氣商	22%

及本集團持有基建及實用資產業務的經濟收益權益如下：

	主要業務	經濟收益權益
Park'N Fly	於加拿大提供機場外圍停車場設施	20%
UK Rails	於英國從事鐵路車輛租賃	20%
Australian Gas Networks	於澳洲從事天然氣配氣業務	11%

本年度集團攤佔合營企業的收入如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
CK William JV	4,387	4,181
CKP (Canada) JV	4,481	4,217
Sarvana JV	5,606	5,820
UK Power Networks JV	3,403	2,757
Northumbrian Water JV	3,102	2,581
Dutch Enviro Energy JV	687	554
Wales & West Utilities JV	1,223	757
	22,889	20,867

本年度溢利收益為港幣 74 億 8,600 萬元(2021 — 港幣 69 億 3,400 萬元)，以地區概括如下：

	澳洲 港幣百萬元	歐洲 港幣百萬元	北美洲 港幣百萬元	2022 總額 港幣百萬元	2021 總額 港幣百萬元
CK William JV	1,438	45	(64)	1,419	1,332
CKP (Canada) JV	-	-	1,408	1,408	1,379
Sarvana JV	-	1,179	-	1,179	1,338
UK Power Networks JV	-	2,010	-	2,010	1,530
Northumbrian Water JV	-	619	-	619	617
Dutch Enviro Energy JV	-	126	-	126	78
Wales & West Utilities JV	-	453	-	453	255
其他	108	164	-	272	405
	1,546	4,596	1,344	7,486	6,934

於 2022 年 12 月，本集團完成出售 Northumbrian Water JV 的 9% 股東權益，並確認出售得益港幣 6 億 600 萬元。

於 2021 年向李嘉誠基金會有限公司購入 UK Power Networks、Northumbrian Water、Wales & West Utilities 和 Dutch Enviro Energy 等投資之附屬公司，年度內從該等投資收取包括股息及利息之現金分派共港幣 9 億 8,800 萬元。

房地產投資信託之權益

本集團於年終結算日持有上市房地產投資信託權益如下：

	主要業務	權益
匯賢產業信託	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	33.5%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	26.5%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.2%

匯賢產業信託是聯營公司，本集團攤佔全年度淨租金收益港幣 1 億 7,800 萬元 (2021 — 港幣 2 億 8,800 萬元)，及收取分派港幣 1 億 7,400 萬元 (2021 — 港幣 3 億 1,100 萬元)。

年度內，集團收取置富產業信託及泓富產業信託之分派達港幣 2 億 7,300 萬元 (2021 — 港幣 3 億 1,000 萬元)，並已確認為投資收入。以 2022 年 12 月 31 日收市價計算，集團投資置富產業信託及泓富產業信託錄得公平值減少港幣 11 億 7,800 萬元 (2021 — 增加港幣 5 億 800 萬元)。

終止業務

於 2022 年 4 月，本集團完成出售其飛機資產投資，並終止營運飛機租賃業務。年度內，飛機租賃錄得稅後溢利港幣 20 億 5,600 萬元，包括出售飛機資產獲利港幣 14 億 6,800 萬元。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並因應需要安排融資。年度內，本集團贖回於 2022 年 8 月到期之港幣票據 14 億 5,000 萬元，並提早贖回英鎊票據 9,700 萬英鎊及 1 億 8,300 萬英鎊，其最終到期日分別為 2032 年及 2033 年。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 486 億元，較 2021 年 12 月 31 日銀行及其他借款減少港幣 479 億元。還款期攤分 14 年：於 1 年內到期借款為港幣 25 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 369 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 92 億元。

若計入 2022 年 12 月 31 日之銀行結存及定期存款港幣 612 億元，本集團於年終結算日持有淨現金盈餘港幣 126 億元。

集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及流動資本需求。

理財政策

本集團持審慎態度管理外匯風險，借款主要以浮息為基礎，並定期檢討集團因外匯變動及利率改變所面對之風險。對外幣投資及金融波動或不明朗時期，集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以減低外匯及利率變動對集團所產生之風險。

於年終結算日，集團借款 40% 為港幣或美元，而 60% 為其他貨幣（包括澳元、英鎊及人民幣）。其他貨幣借款是為澳洲、英國及內地之投資及業務而安排。集團收入主要來自地產業務，以港幣及人民幣為主，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣、人民幣及美元。海外投資及業務會產生外幣收入，集團亦會按營運需要持有當地現金。

資產抵押

於年終結算日，(一)港幣 38 億 2,500 萬元 (2021－港幣 61 億 5,900 萬元)之物業已就物業發展及投資之銀行借款作抵押；及(二)港幣 245 億 2,600 萬元 (2021－港幣 327 億 5,400 萬元)之物業已就英式酒館業務之其他借款作抵押。

或有負債

於年終結算日，本集團所提供擔保包括(一)酒店項目地主可攤分收入達港幣 4 億 7,400 萬元 (2021－港幣 4 億 9,000 萬元)；及(二)銀行向集團內地發展項目之物業買家所提供有抵押貸款達港幣 8 億 2,200 萬元 (2021－港幣 15 億 2,800 萬元)。

僱員

於年終結算日，本集團僱用約 55,000 名員工，年度內未計政府就業支援補貼及其他補償之相關僱員成本（不包括董事酬金）約為港幣 120 億 9,000 萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於 2022 年 1 月 10 日，本公司間接全資附屬公司 CKA Holdings UK Limited（「CKAUK」）部分贖回其於澤西島國際證券交易所（「澤西島交易所」）上市發行之於 2025 年到期的 8 億 5,000 萬英鎊、年度派息率為 3.34% 之無抵押固定利率票據（「CKAUK 票據」），贖回金額為 4 億 2,000 萬英鎊（「已贖回部分」），連同於 2022 年 1 月 10 日就已贖回部分應計未付的利息。自 2022 年 1 月 11 日起，已贖回部分自澤西島交易所除牌，而 4 億 3,000 萬英鎊之 CKAUK 票據仍維持於澤西島交易所上市。於 2022 年 3 月 31 日，CKAUK 悉數贖回 CKAUK 票據的未償還本金 4 億 3,000 萬英鎊，連同 2022 年 3 月 31 日就未償還本金的應計未付的利息。於完成贖回 CKAUK 票據後，CKAUK 票據已於 2022 年 4 月 4 日被撤銷上市地位。

於 2022 年 8 月 25 日，本公司全資附屬公司 CK Property Finance (MTN) Limited（「CPFM」）贖回 50 億美元歐羅中期票據發行計劃項下發行之於 2022 年到期的港幣 14 億 5,000 萬元、年度派息率為 2.25% 之票據。截至 2022 年 12 月 31 日，CPFM 持有（一）本金額為港幣 47 億 4,600 萬元之尚未贖回票據，其利率為介乎 2.29% 至 3.57% 之固定利率及於 2026 年至 2028 年到期，及本金額為港幣 37 億 9,000 萬元之尚未贖回票據，其利率為香港銀行同業拆息加 0.47% 之浮動利率及於 2024 年到期；以及（二）本金額為 6 億美元之尚未贖回票據（於聯交所上市），其利率為介乎 0.75% 至 1.375% 之固定利率及於 2024 年至 2026 年到期。

於 2022 年 9 月 28 日，本公司間接附屬公司 Spirit Issuer plc（「SIP」）悉數贖回由 SIP 按除息價格之 106.0% 發行本金額為 3 億英鎊於 2032 年到期並於盧森堡交易所上市的 A5 類有抵押固定利率為 5.47% 之票據的未償還本金 9,670 萬英鎊，連同於 2022 年 9 月 28 日就未償還本金應計未付的利息。截至 2022 年 12 月 31 日，SIP 並無任何已發行票據尚未贖回。

於 2022 年 12 月 15 日，本公司間接附屬公司 Greene King Finance plc（「GKF」）悉數贖回由 GKF 按面值發行本金額為 2 億 9,000 萬英鎊於 2033 年到期並於愛爾蘭交易所上市的 A5 類有抵押浮動利率票據的未償還本金，贖回金額為 182,743,500 英鎊（不包括應計利息）。截至 2022 年 12 月 31 日，GKF 持有（一）於愛爾蘭交易所上市本金額為 8 億 6,220 萬英鎊之尚未贖回票據，其利率為介乎 3.59% 至 5.32% 之固定利率及最後還款期為 2031 年至 2035 年，以及（二）於愛爾蘭交易所上市本金額為 2 億 2,080 萬英鎊之尚未贖回票據，其利率為英鎊隔夜平均利率指數加信貸調整息差及 1.80% 至 2.08% 及最後還款期為 2034 年至 2036 年。該等票據由已抵押物業（包括其未來收入）作抵押。

於截至 2022 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價港幣 2,470,484,493.05 元（未計費用）於聯交所合共回購 49,342,500 股股份。所有回購之股份隨後已全數予以註銷。於 2022 年 12 月 31 日，已發行股份總數為 3,605,190,333 股⁽¹⁾。

回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	購買價格 (每股股份)		總代價 (未計費用) (港幣)
		最高價 (港幣)	最低價 (港幣)	
2022 年 5 月	1,025,000	53.80	50.50	53,486,250.00
2022 年 6 月	5,536,500	53.25	50.95	287,896,600.00
2022 年 8 月	11,012,500	54.40	52.85	591,300,530.35
2022 年 9 月	19,619,500	53.55	46.75	984,337,090.80
2022 年 10 月	8,714,000	48.25	43.00	398,145,146.90
2022 年 11 月	1,320,000	45.50	43.10	58,372,550.00
2022 年 12 月	2,115,000	46.50	45.30	96,946,325.00
	<u>49,342,500</u>			<u>2,470,484,493.05</u>

附註：

- (1) 此並未反映於 2022 年 10 月 7 日至 2022 年 12 月 15 日期間購回並已於 2023 年 2 月 2 日註銷之 10,949,000 股股份。於本公告日期，已發行股份總數為 3,594,241,333 股。

除上文所披露者外，於截至 2022 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層均致力維持良好的企業管治常規及程序。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素之董事會、健全之內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

於截至 2022 年 12 月 31 日止年度內，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文（除下文所述外）及（如適用）建議最佳常規。

就企業管治守則第 C.2.1 條守則條文而言，董事會主席及董事總經理職務均由李澤鉅先生同一人擔任。儘管主席及董事總經理職務並非由不同人士擔任，董事會認為目前有關安排對股東整體利益而言最為恰當。所有重大決定將貫徹現行方針，繼續經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及集團要員商議後而作出。董事會包括 8 名擁有多元化背景、經驗及各方專長的獨立非執行董事，將一如以往，繼續為主席兼董事總經理李澤鉅先生提供意見。此外，李嘉誠先生退任主席後擔任本公司資深顧問，繼續就本集團重大事項分享其智慧及見解。

本集團致力達至並維持開放性、廉潔度及問責性。為貫徹履行此方針及符合企業管治守則，本公司已制訂「舉報政策 — 處理舉報可能屬不當行為之程序」，並不時作出修訂。此外，本公司亦已制訂「反欺詐及反賄賂政策」及「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，供本公司僱員遵從。

審核委員會

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少 3 名非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一名須具備適當專業資格，或具備適當會計或相關財務管理專長。本公司已於 2015 年 2 月 26 日成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治守則當時條文制訂其書面職權範圍及不時因應現行相關條文作出修訂。

審核委員會由 6 名獨立非執行董事張英潮先生（審核委員會主席）、周年茂先生、洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生及林少康先生組成。審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，審閱本集團之財務資料，檢閱本公司與外聘核數師之關係，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

本集團截至 2022 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於 2015 年 2 月 26 日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），其大部分成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括獨立非執行董事洪小蓮女士（薪酬委員會主席）、主席兼董事總經理李澤鉅先生，以及獨立非執行董事張英潮先生。

提名委員會

本公司已於 2019 年 1 月 1 日成立提名委員會（「提名委員會」），其大部分成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員包括獨立非執行董事柏聖文先生（提名委員會主席）、主席兼董事總經理李澤鉅先生，以及獨立非執行董事羅弼士先生。

可持續發展委員會

本公司已於 2020 年 12 月 1 日成立可持續發展委員會（「可持續發展委員會」），其成員中大部分董事為獨立非執行董事。可持續發展委員會成員包括執行董事葉德銓先生（可持續發展委員會主席）、兩名獨立非執行董事張英潮先生及柏聖文先生，以及公司秘書楊逸芝女士，以監督本集團可持續發展措施的管理，並就有關措施的制訂與實施向董事會提供意見，包括審閱與環境、社會及管治相關之政策與常規，以及就本集團可持續發展之進展與環境、社會及管治風險相關事宜作出評估並提出建議。

股東週年大會

本公司 2023 年度股東週年大會（「2023 年度股東週年大會」）訂於 2023 年 5 月 18 日（星期四）舉行。相關安排詳情將刊載於本公司有關 2023 年度股東週年大會之通函內，並將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由 2023 年 5 月 15 日（星期一）至 2023 年 5 月 18 日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席 2023 年度股東週年大會並於會上投票之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2023 年 5 月 12 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

末期股息將派發予於 2023 年 5 月 24 日（星期三）（即確定收取末期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。為確保收取建議末期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2023 年 5 月 24 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於本文件日期，本公司之董事為執行董事李澤鉅先生（主席兼董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、趙國雄博士、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、郭李綺華女士、孫潘秀美女士及林少康先生。

綜合收益表
截至2022年12月31日止年度

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
持續業務		
集團收入	56,341	62,094
攤佔合營企業之收入	23,210	21,147
	<u>79,551</u>	<u>83,241</u>
集團收入	56,341	62,094
收取合營企業利息	2,097	2,152
投資及其他	708	1,964
營運成本		
物業及有關成本	(15,905)	(19,848)
英式酒館營運及有關成本	(10,745)	(7,392)
薪金及有關支出	(9,830)	(8,056)
利息及其他融資成本	(1,173)	(1,190)
折舊	(2,045)	(2,186)
其他支出	(589)	(661)
	<u>(40,287)</u>	<u>(39,333)</u>
金融工具之得益(虧損)	(148)	2,495
投資物業之公平值變化	967	1,513
出售投資物業之得益	738	-
出售實用資產合營企業權益之得益	606	-
固定資產減值	(994)	(144)
商譽減值	-	(2,005)
攤佔合營企業之溢利	2,477	1,037
攤佔聯營公司之溢利	178	288
除稅前溢利	<u>22,683</u>	<u>30,061</u>
稅項	(2,860)	(8,533)
年度溢利	<u>19,823</u>	<u>21,528</u>
終止業務		
年度溢利	2,140	415
年度溢利	<u>21,963</u>	<u>21,943</u>
非控股股東 - 持續業務	87	(464)
- 終止業務	(84)	2
永久資本證券 - 持續業務	(283)	(240)
股東應佔溢利	<u>21,683</u>	<u>21,241</u>
股東應佔溢利		
持續業務	19,627	20,824
終止業務	2,056	417
	<u>21,683</u>	<u>21,241</u>
每股溢利		
持續業務	港幣5.41元	港幣5.66元
終止業務	港幣0.57元	港幣0.11元
	<u>港幣5.98元</u>	<u>港幣5.77元</u>

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,559	1,494
擬派末期股息	6,649	6,521
	<u>8,208</u>	<u>8,015</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.43元	港幣0.41元
末期股息	港幣1.85元	港幣1.79元

綜合財務狀況表
2022年12月31日結算

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	70,267	76,444
投資物業	125,186	132,324
合營企業	74,685	80,752
聯營公司	7,058	7,054
投資	10,436	12,104
商譽	4,308	4,609
衍生金融工具	8,159	3,542
其他非流動資產	4,843	5,761
	<u>304,942</u>	<u>322,590</u>
流動資產		
待售物業	136,446	127,482
待售飛機資產	-	31,748
應收賬款、預付款項及其他	9,968	8,086
應收貸款	2,267	3,440
銀行結存及定期存款	61,198	63,365
	<u>209,879</u>	<u>234,121</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	38,304	24,612
銀行及其他借款	2,435	28,812
客戶訂金	9,215	17,613
待售飛機相連負債	-	2,482
稅項準備	5,026	4,996
	<u>54,980</u>	<u>78,515</u>
流動資產淨值	<u>154,899</u>	<u>155,606</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	46,102	67,656
遞延稅項負債	13,940	15,974
租賃負債	5,276	6,099
衍生金融工具	723	2,152
退休金負債	93	40
	<u>66,134</u>	<u>91,921</u>
資產淨值	<u>393,707</u>	<u>386,275</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	240,102	242,619
儲備	139,529	128,609
股東權益	379,631	371,228
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	6,147	7,118
權益總額	<u>393,707</u>	<u>386,275</u>

附註：

- (1) 本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務，而飛機租賃業務已於年度內終止。

各主要業務(持續業務)之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
物業銷售	25,706	37,760	50	38	25,756	37,798
物業租務	5,700	6,543	143	150	5,843	6,693
酒店及服務套房業務	3,214	2,691	14	20	3,228	2,711
物業及項目管理	782	816	114	72	896	888
英式酒館業務	20,939	14,284	-	-	20,939	14,284
基建及實用資產業務	-	-	22,889	20,867	22,889	20,867
	56,341	62,094	23,210	21,147	79,551	83,241

並以地區概括如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	22,759	23,805
內地	10,909	22,912
英國	29,785	21,603
其他	16,098	14,921
	79,551	83,241

各主要業務經分配營運成本及其他收益後之收益貢獻如下：

	集團		合營企業		總額	
	2022 港幣百萬元	2021 (重列) 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 (重列) 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 (重列) 港幣百萬元
物業銷售	10,303	18,127	36	19	10,339	18,146
物業租務	4,580	5,541	110	120	4,690	5,661
酒店及服務套房業務	573	421	(6)	(22)	567	399
物業及項目管理	308	314	54	41	362	355
英式酒館業務	835	(55)	-	-	835	(55)
基建及實用資產業務	272	405	7,214	6,529	7,486	6,934
	16,871	24,753	7,408	6,687	24,279	31,440
銀行及其他借款融資成本	(991)	(968)	(2,379)	(1,836)	(3,370)	(2,804)
	15,880	23,785	5,029	4,851	20,909	28,636
金融工具之得益					1,606	1,175
房地產投資信託權益					451	598
公平值變化						
房地產投資信託					(1,178)	508
投資物業					967	1,513
出售投資物業之得益					738	-
出售實用資產合營企業權益之得益					606	-
商譽減值					-	(2,005)
其他					(402)	481
稅項						
集團					(2,860)	(8,533)
合營企業					(1,014)	(845)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(196)	(704)
持續業務					19,627	20,824
終止業務						
飛機租賃 - 稅後收益貢獻					588	417
- 稅後出售資產得益					1,468	-
股東應佔溢利					21,683	21,241

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,333	1,195
減：資本化金額	(342)	(227)
	991	968
租賃負債	182	222
已售物業成本	13,272	16,955
已售英式酒館產品成本	5,983	3,896

(3) 稅項

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
本期稅項		
香港	1,534	1,412
香港以外	2,286	6,335
遞延稅項	(960)	786
	2,860	8,533

(4) 年度內，本公司以總代價港幣2,470,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購49,342,500股股份，並已於年終結算日前註銷其中38,393,500股，及於年終結算日後註銷餘下10,949,000股。

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行股份之加權平均數3,628,235,965股(2021—3,677,489,596股)計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
一個月內	1,197	1,240
二至三個月	90	125
三個月以上	130	186
	1,417	1,551

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
一個月內	14,121	5,156
二至三個月	49	17
三個月以上	37	28
	14,207	5,201

(6) 國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之國際財務報告準則(「IFRSs」)。採用於2022年1月1日起會計年度生效之IFRSs對集團業績及財務狀況無重大影響。至於仍未生效之IFRSs，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。經初步評估，預期採用於2023年生效之IFRSs並無重大影響。

(7) 若干比較資料已就終止業務之呈報而重列。

(8) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。