

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之全年業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「上市規則」) 附錄十六第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二二年十二月三十一日止財政年度 (「本年度」) 之經審核綜合業績。本集團之綜合全面收益報表及綜合財務狀況報表均已由審核委員會審閱，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	1,434,990	1,299,826
提供貨品及服務之成本		(58,261)	(282,458)
毛利		1,376,729	1,017,368
其他收入	5	18,020	63,211
投資開支淨額	6	(291,127)	(2,628,876)
行政開支		(358,048)	(344,495)
出售設備之收益淨額		352	256
投資物業之公平值變動		528,481	(1,376,616)
財務費用	7	(133,121)	(104,476)
其他收益及虧損		(7,522)	(50)
攤佔以權益法入賬投資之業績		45,381	(106,682)
除稅前溢利 (虧損)		1,179,145	(3,480,360)
所得稅開支	8	(26,825)	(33,188)
本年度溢利 (虧損)	9	1,152,320	(3,513,548)

綜合全面收益報表 (續)
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他全面支出			
<i>不會重新分類至損益之項目</i>			
通過其他全面收益以反映公平值計量之 股本工具投資之收益及虧損		(1,056,433)	(10,842,215)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(160)	(60)
		<u>(1,056,593)</u>	<u>(10,842,275)</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>			
境外業務所產生之匯兌差額		(499,395)	(20,454)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益		-	2,328
		<u>(499,395)</u>	<u>(18,126)</u>
本年度其他全面支出 (除稅後)		<u>(1,555,988)</u>	<u>(10,860,401)</u>
本年度全面支出總額		<u>(403,668)</u>	<u>(14,373,949)</u>
應佔本年度溢利 (虧損) :			
本公司擁有人		1,152,235	(3,515,305)
非控股權益		85	1,757
		<u>1,152,320</u>	<u>(3,513,548)</u>
應佔本年度全面 (支出) 收益總額 :			
本公司擁有人		(403,753)	(14,375,706)
非控股權益		85	1,757
		<u>(403,668)</u>	<u>(14,373,949)</u>
每股盈利 (虧損) (港元)			
基本及攤薄	11	<u>0.604</u>	<u>(1.843)</u>

綜合財務狀況報表
於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業		13,369,124	13,292,161
物業、廠房及設備		133,944	184,996
使用權資產		91,934	59,742
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		1,840,959	2,095,096
墊付聯營公司款項		42,745	50,060
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	87,635	156,633
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	525,780	1,527,466
墊付一間接受投資公司款項		101,905	100,737
遞延稅項資產		834	3,920
抵押存款		76,697	4,308
按金及預付款項	14	84,081	34,762
		<u>16,355,638</u>	<u>17,509,881</u>
流動資產			
物業存貨		23,316	23,316
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	562,294	600,084
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	109,766	364,582
存貨		4,642	3,514
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	186,468	260,738
應收證券交易賬項及存款		41,007	69,422
可收回稅款		13,886	12,457
抵押存款		71,128	273,202
定期存款、銀行結餘及現金		2,038,768	2,479,874
		<u>3,051,275</u>	<u>4,087,189</u>
列為持作出售之資產		27,602	-
		<u>3,078,877</u>	<u>4,087,189</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	245,191	201,896
應付證券交易賬項及保證金		9,809	12,163
按金及預收款項		84,595	172,660
租賃負債		35,332	50,673
稅項負債		4,022	3,590
借貸		2,681,151	3,642,977
		<u>3,060,100</u>	<u>4,083,959</u>
流動資產淨值		<u>18,777</u>	<u>3,230</u>
資產總額減流動負債		<u>16,374,415</u>	<u>17,513,111</u>

綜合財務狀況報表 (續)
於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	(1,743,622)	(1,582,049)
注資儲備	206,627	206,627
法定儲備	748	668
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(834,931)	(335,536)
保留溢利	13,522,203	13,257,387
	<u>13,979,534</u>	<u>14,375,606</u>
非控股權益	23,309	23,224
股本權益總額	<u>14,002,843</u>	<u>14,398,830</u>
非流動負債		
借貸	2,205,781	1,812,537
欠負聯營公司款項	34,579	302,344
欠負接受投資公司款項	14,648	931,848
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	53,244	9,037
遞延稅項負債	63,045	58,240
	<u>2,371,572</u>	<u>3,114,281</u>
	<u>16,374,415</u>	<u>17,513,111</u>

綜合財務報表附註
截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

本綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布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）及香港公認會計原則而編製。此外，本綜合財務報表包括上市規則所要求之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露要求。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

持續經營基準

於本年度，本集團產生本公司擁有人應佔之全面支出總額約 403,753,000 港元（二零二一年：14,375,706,000 港元）及經營現金流出淨額約 140,088,000 港元。

本公司之董事（「董事」）已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。於編製該等預測時，管理層就有關本集團營運所得之預計現金流量、資本開支及持續可動用之信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得可動用之信貸額。

鑑於上文所述，董事相信本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二二年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。據此，董事已按持續經營基準編製本綜合財務報表。

2. 主要會計政策

除下述者外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本年度，本集團已就編製本綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒布之下列對香港財務報告準則之修訂（「修訂」），包括該等於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則第 3 號 （修訂本）	2018 年至 2020 年頒布之香港財務報告準則年度改進 引用概念框架
香港會計準則第 16 號（修訂本） 香港會計準則第 37 號（修訂本）	物業、廠房及設備－達至擬定用途前之所得款項 繁重的合約－履約成本

應用該等修訂不會對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及對香港財務報告準則之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回之租賃負債 ²
香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動負債及對香港詮釋第 5 號 （2020 年）之相關修訂 ²
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債 ²
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務公告第 2 號 （修訂本）	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之表現及財務狀況以及披露會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指持作出售物業之銷售、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、樓宇及物業管理服務收入、已收及應收之物業租金收入、債券及結構性產品之利息收入、上市及非上市股本投資之股息收入以及出售持作買賣之投資收益之合計金額。收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
與客戶合約之收入：		
按於某一時點之基準確認		
持作出售物業之銷售	-	235,462
經紀服務及化妝品銷售收入	15,647	18,091
	15,647	253,553
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	52,038	50,079
	67,685	303,632
其他來源之收入：		
物業租金收入	293,650	327,346
利息收入		
—債券（附註(i)）	21,054	305,020
—結構性產品（附註(i)）	972	10,490
	22,026	315,510
股息收入		
—上市股本投資（附註(ii)）	8,247	168,279
—非上市股本投資（附註(iii)）	1,014,750	1,200
	1,022,997	169,479
出售持作買賣之投資收益	28,632	183,859
	1,367,305	996,194
收入總額	1,434,990	1,299,826

附註：

- (i) 債券及結構性產品之利息收入乃來自通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）計量之金融資產。
- (ii) 上市股本投資之股息收入乃來自通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值（「通過其他全面收益以反映公平值」）計量之金融資產，金額分別約為 8,247,000 港元（二零二一年：11,759,000 港元）及零（二零二一年：156,520,000 港元）。
- (iii) 非上市股本投資之股息收入乃來自通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類 – (i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務，以及本集團歸類為所有其他分類之餘下業務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	—	物業發展及買賣物業銷售
物業租賃		
— 零售	—	來自零售物業租賃
— 非零售	—	來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	—	通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	—	於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	—	非上市證券投資、買賣及經紀服務
所有其他分類	—	化妝品分銷及貿易、提供樓宇及物業管理服務以及其他

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益（惟不包括主要非現金項目）為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項（如適用）。

概無營運分類合併成為以上所述之六項可呈報分類。

未分攤之公司資產主要包括自用之土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產、可收回稅款以及衍生金融工具。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債以及遞延稅項負債。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

於本年度，並無主要客戶（二零二一年：一位來自中國大陸物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入約為 235,462,000 港元）之個別收入佔本集團收入之 10%或以上。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

綜合全面收益報表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	164,304	642,080	-	-	806,384
— 其他國家	-	-	-	-	920,467	-	-	920,467
	-	-	-	164,304	1,562,547	-	-	1,726,851
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	1,014,000	-	-	-	21,461	-	750	1,036,211
— 其他國家	-	-	-	-	37,444	-	-	37,444
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	29,867	121,329	-	-	4,639	63,046	218,881
— 英國	-	35,766	106,688	-	-	-	-	142,454
	1,014,000	65,633	228,017	-	58,905	4,639	63,796	1,434,990
收入 (物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	-	65,633	228,017	-	58,905	4,639	63,796	420,990
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 香港	186,808	-	-	-	-	-	-	186,808
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	16,752	45,883	-	-	-	-	62,635
— 中國大陸	-	19,266	5,173	-	-	-	-	24,439
	186,808	101,651	279,073	-	58,905	4,639	63,796	694,872
業績								
分類業績								
— 香港	1,014,000	25,331	116,920	-	(112,683)	13,901	37,450	1,094,919
— 英國	-	27,675	95,893	-	-	450	-	124,018
— 中國大陸	-	-	(225)	-	-	5,798	-	5,573
— 其他國家	-	-	-	-	(161,381)	22,846	-	(138,535)
	1,014,000	53,006	212,588	-	(274,064)	42,995	37,450	1,085,975
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	16,008	45,536	-	-	-	2,246	63,790
— 中國大陸	-	19,266	5,173	-	-	-	-	24,439
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,689)	(8,467)	-	-	-	-	(10,156)
— 中國大陸	-	(12,575)	(3,141)	-	-	-	-	(15,716)
	1,014,000	74,016	251,689	-	(274,064)	42,995	39,696	1,148,332
其他收入	-	-	2,487	-	-	-	-	2,487
財務收入	-	-	-	-	56	-	-	56
其他收益及虧損	-	-	(7,381)	-	-	-	-	(7,381)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	-	(9,600)	(2,945)	-	-	-	(227)	(12,772)
	1,014,000	64,416	243,850	-	(274,008)	42,995	39,469	1,130,722
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(342,677)
未分攤之財務費用								(133,177)
所得稅開支								(15,698)
非控股權益								(85)
本公司擁有人應佔本年度之經營溢利								639,085
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)								524,277
— 遞延稅項開支								(11,127)
本公司擁有人應佔本年度之溢利								1,152,235
本公司擁有人應佔本年度之核心溢利								639,085

4. 營運分類 (續)
 綜合財務狀況報表
 於二零二二年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	216,170	2,556,174	5,941,338	109,766	350,351	310,488	236,041	9,720,328
— 英國	-	902,062	6,073,410	-	-	-	-	6,975,472
— 中國大陸	110,556	-	2,659	-	-	740	-	113,955
— 其他國家	-	-	-	-	251,138	290,596	-	541,734
以權益法人賬之投資								
— 香港	51,796	381,393	1,396,670	-	-	1,615	9,485	1,840,959
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,947	-	149	-	-	2	1,225	3,323
— 中國大陸	-	-	39,422	-	-	-	-	39,422
可呈報分類資產	380,469	3,839,629	13,453,648	109,766	601,489	603,441	246,751	19,235,193
列為持作出售之資產								27,602
未分攤之公司資產								171,720
綜合資產總額								19,434,515
負債								
分類負債								
— 香港	36,067	15,394	107,305	18	194	11,837	9,375	180,190
— 英國	-	14,060	142,389	-	-	-	-	156,449
— 中國大陸	59	-	2,267	-	-	2	-	2,328
— 其他國家	-	-	-	-	625	3	-	628
可呈報分類負債	36,126	29,454	251,961	18	819	11,842	9,375	339,595
未分攤之公司負債								5,092,077
綜合負債總額								5,431,672
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	19,468	320,780	-	-	14	124	

其他重大項目
 截至二零二二年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	40,195	-	-	40,195
財務收入(費用)	56	(133,177)	-	(133,121)
收入(開支)淨額	40,251	(133,177)	-	(92,926)
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(62,983)	-	(62,983)
— 使用權資產	-	(57,045)	-	(57,045)
投資物業之公平值變動	-	-	528,481	528,481
攤佔以權益法人賬投資之業績	49,585	-	(4,204)	45,381
所得稅開支	-	(15,698)	(11,127)	(26,825)
非控股權益	-	(85)	-	(85)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	1,530,430	2,670,370	-	-	4,200,800
— 其他國家	-	-	-	-	3,589,737	-	-	3,589,737
	-	-	-	1,530,430	6,260,107	-	-	7,790,537
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	500	-	-	156,520	202,419	-	700	360,139
— 其他國家	-	-	-	-	308,709	-	-	308,709
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	36,253	128,355	-	-	6,325	61,845	232,778
— 英國	-	40,287	121,998	-	-	-	-	162,285
— 中國大陸	235,462	-	453	-	-	-	-	235,915
	235,962	76,540	250,806	156,520	511,128	6,325	62,545	1,299,826
收入(物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	235,462	76,540	250,806	156,520	511,128	6,325	62,545	1,299,326
應佔聯營公司/接受投資公司 物業銷售								
— 香港	2,372,246	-	-	-	-	-	-	2,372,246
應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	18,343	43,339	-	-	-	-	61,682
— 中國大陸	-	33,375	8,970	-	-	-	-	42,345
	2,607,708	128,258	303,115	156,520	511,128	6,325	62,545	3,775,599
業績								
分類業績								
— 香港	500	33,189	122,276	156,829	(474,582)	(843)	38,149	(124,482)
— 英國	-	29,854	105,952	-	-	12	-	135,818
— 中國大陸	17,297	-	259	-	-	3,364	-	20,920
— 其他國家	-	-	-	-	(1,663,404)	17,906	-	(1,645,498)
	17,797	63,043	228,487	156,829	(2,137,986)	20,439	38,149	(1,613,242)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	4,994	-	-	-	-	-	-	4,994
— 應佔收入總額								
— 香港	-	17,103	43,064	-	-	-	2,257	62,424
— 中國大陸	-	33,375	8,970	-	-	-	-	42,345
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,373)	(8,294)	-	-	-	-	(9,667)
— 中國大陸	-	(17,368)	(3,386)	-	-	-	-	(20,754)
	22,791	94,780	268,841	156,829	(2,137,986)	20,439	40,406	(1,533,900)
其他收入	7,059	3,059	3,527	-	-	-	-	13,645
財務費用	-	-	-	(6,833)	(7,503)	-	-	(14,336)
攤佔以權益法入賬投資之業績 — 所得稅、物業、廠房及設備之 減值虧損以及其他	(1,220)	(154,134)	(11,146)	-	-	-	(351)	(166,851)
	28,630	(56,295)	261,222	149,996	(2,145,489)	20,439	40,055	(1,701,442)
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(292,989)
未分攤之財務費用								(90,140)
所得稅開支								(33,188)
非控股權益								(1,757)
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(2,119,516)
於本年度確認攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業之已變現公平值變動								125
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(1,395,914)
本公司擁有人應佔本年度之虧損								(3,515,305)

4. 營運分類 (續)

綜合全面收益報表 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

千港元

核心虧損 (不包括主要非現金項目)

本公司擁有人應佔本年度之經營虧損	(2,119,516)
攤估一間聯營公司就出售一項投資物業之累積已變現公平值變動	
— 於本年度確認	125
— 於過往年度確認	832

本公司擁有人應佔本年度之核心虧損

(2,118,559)

綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	1,080,356	1,786,593	6,917,591	407,388	366,326	300,797	209,605	11,068,656
— 英國	-	1,006,804	6,139,358	-	-	-	-	7,146,162
— 中國大陸	290,093	-	28,790	-	-	680	-	319,563
— 其他國家	-	-	-	-	341,798	426,427	-	768,225
以權益法入賬之投資								
— 香港	49,246	427,869	1,605,929	-	-	1,788	10,173	2,095,005
— 中國大陸	-	-	91	-	-	-	-	91
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,912	-	127	-	-	3	1,224	3,266
— 中國大陸	-	-	46,794	-	-	-	-	46,794
可呈報分類資產	<u>1,421,607</u>	<u>3,221,266</u>	<u>14,738,680</u>	<u>407,388</u>	<u>708,124</u>	<u>729,695</u>	<u>221,002</u>	<u>21,447,762</u>
未分攤之公司資產								<u>149,308</u>
綜合資產總額								<u>21,597,070</u>
負債								
分類負債								
— 香港	35,939	22,782	114,854	27	4,346	10,922	6,160	195,030
— 英國	-	15,539	176,054	-	-	-	-	191,593
— 中國大陸	47	-	35	-	-	2	-	84
— 其他國家	-	-	-	-	6	6	-	12
可呈報分類負債	<u>35,986</u>	<u>38,321</u>	<u>290,943</u>	<u>27</u>	<u>4,352</u>	<u>10,930</u>	<u>6,160</u>	<u>386,719</u>
未分攤之公司負債								<u>6,811,521</u>
綜合負債總額								<u>7,198,240</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	<u>-</u>	<u>20,157*</u>	<u>382,900*</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>282</u>	<u>335</u>	

* 包括透過收購一間附屬公司收購成弘投資有限公司之投資物業

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	已變現 公平值變動 之調整 千港元	主要 非現金項目 之調整 千港元	綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	320,437	-	-	-	320,437
財務費用	(14,336)	(90,140)	-	-	(104,476)
收入(開支)淨額	306,101	(90,140)	-	-	215,961
折舊：					
—物業、廠房及設備	-	(56,355)	-	-	(56,355)
—使用權資產	-	(68,417)	-	-	(68,417)
投資物業之公平值變動	-	-	-	(1,376,616)	(1,376,616)
攤佔以權益法入賬投資之業績	(87,509)	-	125	(19,298)	(106,682)
所得稅開支	-	(33,188)	-	-	(33,188)
非控股權益	-	(1,757)	-	-	(1,757)

5. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他收入包括：		
租賃服務收入	3,354	3,250
租務行政服務及物業行政服務收入	4,806	4,762
諮詢及顧問服務收入	38	32
政府補貼—「保就業」計劃(附註)	4,697	-
就英國物業向租戶收取之拆卸費用	2,487	436
就承租物業之復修成本超額撥備	1,200	-
就一項發展項目之成本超額撥備	-	7,059
顧問費收入	-	23,486
就應收貿易賬項撥回之信貸虧損撥備確認之淨額	-	3,046
匯兌收益淨額	-	16,955

附註：於本年度，政府補貼乃來自中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區政府之防疫抗疫基金下「保就業」計劃之補貼，旨在保持就業。

6. 投資開支淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產：		
債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(160,172)	(606,931)
債券之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）		
－公平值變動	179	(1,683,815)
－匯兌部分變動	76	15,774
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(159,917)	(2,274,972)
結構性產品之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	5	(1,160)
結構性產品之公平值變動而產生之已變現虧損	(574)	(13,449)
結構性產品之公平值變動而產生之虧損淨額	(569)	(14,609)
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(158,105)	(339,614)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現收益	2,432	4,944
公司債券之公平值變動而產生之已變現虧損	-	(8,850)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	2,432	(3,906)
通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債：		
貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益	1,250	1,623
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益	(1,623)	111
貨幣掉期之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額	(373)	1,734
其他投資收入（開支）淨額	8,468	(1,704)
其他金融資產之利息收入	16,937	4,195
	(291,127)	(2,628,876)

7. 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息：		
銀行借貸	129,783	80,740
其他借貸	5	10,583
租賃負債	1,173	1,834
利息總額	130,961	93,157
外幣銀行及其他借貸之匯兌（收益）虧損淨額	(932)	5,596
其他財務費用	7,567	8,072
	137,596	106,825
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(4,475)	(2,349)
	133,121	104,476

於本年度，本集團已按年利率 2.49 厘（二零二一年：1.31 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 4,475,000 港元（二零二一年：2,349,000 港元）。

8. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	2,316	4,981
香港以外地區	16,781	22,080
	19,097	27,061
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(877)	(121)
香港以外地區	(2,635)	(2,634)
	(3,512)	(2,755)
遞延稅項：		
本年度支出	11,240	8,882
	26,825	33,188

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利按統一稅率 16.5%（二零二一年：16.5%）課稅。中國附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零二一年：25%）計算。本集團於英國按稅率 19%（二零二一年：19%）課稅。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

9. 本年度溢利（虧損）

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利（虧損）已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(136,921)	(133,298)
退休福利計劃供款，		
扣除已沒收供款為零（二零二一年：約 188,000 港元）	(8,615)	(8,319)
	(145,536)	(141,617)
核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,038)	(2,101)
其他核數師		
－本年度	(542)	(549)
－過往年度撥備不足	(33)	(1)
	(2,613)	(2,651)
非核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師	(100)	(3,100)
折舊：		
－物業、廠房及設備	(62,983)	(56,355)
－使用權資產	(57,045)	(68,417)
	(120,028)	(124,772)
匯兌虧損淨額	(22,354)	-
短期租賃之租金開支	(2,202)	(601)
銷售買賣物業之成本	-	(214,466)
銷售化妝品之成本	(6,170)	(5,378)
攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）		
－攤佔聯營公司稅項	(8,793)	(9,265)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	1,486,761	3,977,747
出售持作買賣之投資之賬面值	(1,455,081)	(3,787,015)
出售持作買賣之投資之交易成本	(3,048)	(6,873)
計入收入內之出售持作買賣之投資收益	28,632	183,859
投資物業租金收入總額	293,650	327,346
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(17,712)	(10,623)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(10,344)	(25,193)
	265,594	291,530
就以下項目（信貸虧損撥備）撥回之信貸虧損撥備確認之淨額：		
－債券之應收利息	(11,156)	(11,885)
－應收貿易賬項	(1)	3,046
－墊付聯營公司款項	(7,421)	(47)

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	8,936	67,761
按金及預付款項	136,045	77,984
債券及結構性產品之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	2,791	5,520
其他應收賬項	122,777	144,235
	270,549	295,500
作報告用途之分析：		
非流動性質	84,081	34,762
流動性質	186,468	260,738
	270,549	295,500

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 8,936,000 港元（二零二一年：67,761,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到單據後支付之應收租金及樓宇管理費，以及來自物業管理服務及化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）之賬面值如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業租賃之應收租金	1,183	57,768
樓宇及物業管理服務之應收賬項	6,152	6,710
化妝品業務之應收賬項	1,601	3,283
	8,936	67,761

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至三十日	4,813	28,984
三十一日至六十日	2,640	2,792
六十一日至九十日	637	642
九十日以上	846	35,343
	8,936	67,761

15. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 2,136,000 港元（二零二一年：3,776,000 港元）。

根據發票日期呈列之應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至九十日	1,628	2,633
九十日以上	508	1,143
	<u>2,136</u>	<u>3,776</u>

16. 資本承擔

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已批准及已簽約：		
有限合夥企業之資本投資（附註）	51,866	60,700
物業重建開支	638,180	172,688
購買設備及租賃物業裝修	14,399	72,587
翻新物業	2,396	1,455
	<u>706,841</u>	<u>307,430</u>

附註：本集團就一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）承諾作出 100,000,000 美元（「美元」）（相當於 779,820,000 港元）之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 93,349,000 美元（相當於約 724,064,000 港元）（二零二一年：92,217,000 美元（相當於約 715,235,000 港元））資本承擔金額。未注資之金額約為 6,651,000 美元（相當於約 51,866,000 港元（經匯兌調整後））（二零二一年：7,783,000 美元（相當於約 60,700,000 港元（經匯兌調整後）））。

17. 或然負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金 公用事務按金而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向 一間銀行提供之擔保／與一間接受投資公司 有關向第三方授予之彌償保證	613,830	613,830
	<u>628,830</u>	<u>628,830</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零二二年及二零二一年十二月三十一日並無就財務擔保合約及／或彌償保證契據作出撥備。

股息

董事會不建議派發本年度之末期股息（二零二一年：無）。

經考慮本公司之股息政策，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會不建議派發本年度之末期股息（二零二一年：無）。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席本公司將於二零二三年五月二十五日舉行之應屆股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將自二零二三年五月二十二日起至二零二三年五月二十五日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零二三年五月十九日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本年度之收入為 1,435,000,000 港元（二零二一年：1,299,800,000 港元），較去年增加 10.4%，當中包含租金收入總額 293,700,000 港元（二零二一年：327,300,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 28,600,000 港元（二零二一年：183,900,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 1,023,000,000 港元（二零二一年：169,500,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 22,000,000 港元（二零二一年：315,500,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 52,000,000 港元（二零二一年：50,100,000 港元）、其他收入 15,700,000 港元（二零二一年：18,100,000 港元）以及並無物業銷售（二零二一年：235,400,000 港元）。收入增加主要由於於本年度來自一間從事物業發展及買賣之接受投資公司之股息收入 1,014,000,000 港元（二零二一年：無），儘管債券及結構性產品之利息收入減少 293,500,000 港元、出售持作買賣之投資收益減少 155,300,000 港元以及物業銷售減少 235,400,000 港元。

毛利

本年度之毛利為 1,376,700,000 港元（二零二一年：1,017,400,000 港元），較去年增加 35.3%，主要亦由於於本年度來自一間接受投資公司之股息收入 1,014,000,000 港元，儘管債券及結構性產品之利息收入減少、出售持作買賣之投資收益減少以及並無物業銷售。

物業租賃

在物業租賃方面，於本年度非零售部分之租金收入減少 9.1% 至 228,000,000 港元及零售部分之租金收入減少 14.1% 至 65,700,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 327,300,000 港元減少 10.3% 至 293,700,000 港元。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 87,000,000 港元（二零二一年：104,000,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 380,700,000 港元（二零二一年：431,300,000 港元），相對去年減幅為 11.7%。

本年度之應佔租金收入淨額為 325,700,000 港元，較去年之 363,600,000 港元減少 10.4%。

物業發展及買賣

於本年度，本集團並無出售任何買賣物業（二零二一年：出售位於中國北京之一套房子及若干車位，錄得物業銷售收入及毛利分別為 235,400,000 港元及 17,300,000 港元）。

至於由一間接受投資公司所持有之物業，銷售位於觀塘之凱滙 88 個單位及若干車位（佔 10%權益）於本年度由該接受投資公司入賬。隨著該接受投資公司確認銷售及溢利，於本年度該接受投資公司宣派股息，因此來自該接受投資公司之股息收入 1,014,000,000 港元（二零二一年：無）為本集團之收入及溢利帶來貢獻。

總括而言，本集團之接受投資公司於本年度錄得應佔銷售為 186,800,000 港元（二零二一年：本集團連同其聯營公司及接受投資公司錄得應佔銷售為 2,607,700,000 港元）。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二二年十二月三十一日包含債券、上市股本投資及財資產品。於本年度，來自證券投資及財資產品確認之虧損淨額（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）乃指通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損 274,000,000 港元（二零二一年：虧損淨額 1,995,500,000 港元，包含來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損 2,145,500,000 港元及通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收益 150,000,000 港元）。

於本年度，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 28,600,000 港元（二零二一年：183,900,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 1,486,800,000 港元（二零二一年：3,977,700,000 港元）。此外，於本年度錄得來自債券之已變現收益為 300,000 港元（二零二一年：已變現虧損 1,668,000,000 港元）及來自結構性產品之已變現虧損為 600,000 港元（二零二一年：13,500,000 港元）。

於本年度，本集團錄得未變現虧損 318,300,000 港元（二零二一年：947,700,000 港元）乃指債券、上市股本投資及結構性產品之公平值變動，包含債券之未變現虧損 160,200,000 港元（二零二一年：606,900,000 港元）、持作買賣之上市投資之未變現虧損 158,100,000 港元（二零二一年：339,600,000 港元）及結構性產品之未變現收益屬數目較少（二零二一年：未變現虧損 1,200,000 港元），對本集團現金流量並無影響。本集團相信於本年度中國房地產行業之債券價格下跌，乃因（其中包括）於中國之房地產發展商面對流動資金及持續經營問題以及收緊借貸比率政策所致。於本年度由於股票市場波動，上市股本投資之價格普遍錄得下跌。此外，於本年度若干由本集團持有之上市股份於聯交所暫停買賣並於報告期末繼續暫停買賣。

於本年度，債券及結構性產品之利息收入（已包括於收入內）分別為 21,000,000 港元（二零二一年：305,000,000 港元）及 1,000,000 港元（二零二一年：10,500,000 港元）。債券之利息收入大幅減少主要由於本年度持有非常少量之債券組合（與於二零二一年持有相當大量之債券組合相比），及若干中國房地產之債券發行人面對流動資金問題而違約，拖欠支付利息所致。連同來自通過損益以反映公平值之上市股本投資之股息收入 8,300,000 港元（二零二一年：11,700,000 港元），於本年度本集團確認來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之利息／股息收入 30,300,000 港元（二零二一年：327,200,000 港元）。於本年度，並無來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之股息收入（二零二一年：156,500,000 港元）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入／開支及財務收入／費用淨額之收入淨額為 16,000,000 港元（二零二一年：449,800,000 港元），於本年度來自證券投資及財資產品確認之虧損為 274,000,000 港元（二零二一年：1,995,500,000 港元）。

來自上市股本投資之股息收入 8,300,000 港元（二零二一年：168,300,000 港元）以及債券及結構性產品之利息收入 22,000,000 港元（二零二一年：315,500,000 港元）已計入收入內。

以下就來自不同類別之證券投資收入／開支作進一步詳述：

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於本年度各類債券、持作買賣之上市投資及結構性產品之已變現及未變現收益／虧損、利息及股息收入之詳情如下所示：

	已變現收益 (虧損)		未變現虧損		利息/股息收入		虧損總額	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
按債券發行人之行業								
金融機構	0.3	9.7	(18.2)	0.2	5.8	12.7	(12.1)	22.6
中國房地產	-	(1,677.7)	(142.0)	(607.1)	15.2	292.3	(126.8)	(1,992.5)
	0.3	(1,668.0)	(160.2)	(606.9)	21.0*	305.0*	(138.9)	(1,969.9)
持作買賣之上市投資	28.6	183.9	(158.1)	(339.6)	8.3	11.7	(121.2)	(144.0)
結構性產品	(0.6)	(13.5)	-	(1.2)	1.0	10.5	0.4	(4.2)
	28.3	(1,497.6)	(318.3)	(947.7)	30.3	327.2	(259.7)	(2,118.1)
其他投資開支淨額							(14.3)*	(19.9)*
財務費用淨額前之虧損							(274.0)	(2,138.0)
財務費用淨額							-	(7.5)
財務費用淨額後之虧損							(274.0)	(2,145.5)

* 「其他投資開支淨額」包括就債券之應收利息確認之信貸虧損撥備為 11,200,000 港元（二零二一年：11,900,000 港元）。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

(a) 本年度損益之影響

於本年度，並無錄得來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收入／開支（二零二一年：錄得收益淨額 150,000,000 港元，包含來自一項上市股本投資之股息收入淨額 156,500,000 港元（扣除交易成本後）、相關財務費用淨額 6,800,000 港元及其他投資收入 300,000 港元）。

(b) 本年度其他全面支出之影響

於本年度，本集團出售一項上市股本投資之部分並錄得已變現收益 15,000,000 港元（二零二一年：已變現虧損 7,869,900,000 港元）（包括交易成本），及餘下上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 105,700,000 港元（二零二一年：3,051,900,000 港元）於其他全面支出內確認。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目且對本集團之現金流量並無構成影響。

其他收入及開支

於本年度，本集團錄得其他收入 18,000,000 港元（二零二一年：63,200,000 港元）。該減幅主要由於於二零二一年錄得顧問費收入 23,500,000 港元、就一項發展項目之成本超額撥備 7,100,000 港元及匯兌收益淨額 17,000,000 港元。

於本年度，行政開支增加 3.9% 至 358,000,000 港元（二零二一年：344,500,000 港元）。財務費用於本年度增加 27.4% 至 133,100,000 港元（二零二一年：104,500,000 港元），當中包括外幣銀行借貸所產生之匯兌收益 900,000 港元（二零二一年：外幣其他借貸用以對沖外幣證券投資所產生之匯兌虧損 3,800,000 港元及外幣銀行借貸所產生之匯兌虧損 1,800,000 港元）。財務費用之增加主要由於於本年度平均利率上升所致。

本年度其他收益及虧損錄得虧損 7,500,000 港元主要包含就墊付聯營公司款項確認之信貸虧損撥備 7,400,000 港元（二零二一年：屬數目較少之虧損）。

以權益法入賬之投資

本年度攤佔以權益法入賬投資之業績錄得攤佔聯營公司業績之溢利為 45,400,000 港元（二零二一年：虧損 106,700,000 港元）。本年度轉虧為盈主要由於於二零二一年確認一間聯營公司之減值虧損。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二二年十二月三十一日之物業估值以及英國之投資物業由利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）進行物業估值。保柏國際評估及利駿行測量師為獨立合資格專業物業估值師。於本年度錄得投資物業之公平值變動之未變現收益為 528,500,000 港元（二零二一年：未變現虧損 1,376,600,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

溢利／虧損、核心溢利／虧損、股息、回購及全面支出總額

溢利／虧損

本公司擁有人應佔本年度之溢利為 1,152,200,000 港元，相比去年虧損為 3,515,300,000 港元。本年度轉虧為盈主要由於於本年度(a)確認來自一間接受投資公司之股息收入；(b)投資物業之公平值變動轉虧為盈；及(c)證券投資及財資產品之虧損淨額減少。本年度之每股溢利為 0.60 港元（二零二一年：每股虧損 1.84 港元）。

核心溢利／虧損

核心溢利／虧損為一項非香港財務報告準則之計量，乃指(i)從呈報溢利／虧損中扣除投資物業及其他物業於本年度之未變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）；及(ii)投資物業及其他物業於過往年度確認之累積已變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）之總和。本集團相信透過消除若干項目之潛在影響而呈列非香港財務報告準則之計量，有助比較期間與期間之經營表現。

如撇除主要非現金項目收益淨額 513,100,000 港元（二零二一年：撇除主要非現金項目虧損淨額 1,395,900,000 港元，但包括攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益 800,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心溢利 639,100,000 港元（二零二一年：核心虧損 2,118,600,000 港元）及每股核心溢利 0.34 港元（二零二一年：每股核心虧損 1.11 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值收益淨額連同其相關之遞延稅項共 513,100,000 港元（二零二一年：未變現公平值虧損淨額 1,395,900,000 港元）。

股息

於本年度並無派付二零二一年末期股息（二零二零年：每股 1 港仙總額為 19,100,000 港元）及並無派付二零二二年中期股息（二零二一年：無）。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

全面支出總額

本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額為 403,800,000 港元或每股 0.21 港元（二零二一年：14,375,700,000 港元或每股 7.54 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本年度之溢利 1,152,200,000 港元（二零二一年：虧損 3,515,300,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面支出 1,556,000,000 港元（二零二一年：10,860,400,000 港元），主要包括(i)一項通過其他全面收益以反映公平值之非上市股本證券之公平值變動之未變現虧損 862,500,000 港元（二零二一年：未變現收益 131,200,000 港元）（由於該非上市股本證券之賬面值於宣派股息 1,014,000,000 港元（於上文「業績」一段中之「物業發展及買賣」分段內披露）時減少相應金額）；(ii)一項通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之

公平值變動之已變現收益 15,000,000 港元（二零二一年：已變現虧損 7,869,900,000 港元）（包括交易成本）及未變現虧損 105,700,000 港元（二零二一年：3,051,900,000 港元）；及 (iii) 境外業務之英鎊（「英鎊」）匯兌虧損 484,000,000 港元（二零二一年：30,000,000 港元）所致。

資產淨值

於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 13,979,500,000 港元（二零二一年：14,375,600,000 港元），較二零二一年十二月三十一日減少 396,100,000 港元或 2.8%。根據於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 7.33 港元（二零二一年：7.54 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本年度之全面支出總額 403,800,000 港元及於保留溢利錄得沒收未被領取之股息 7,700,000 港元。

就位於香港荃灣之物業及英國倫敦之「Fleet Street 120號」之重建計劃，若干重建開支已批准及已簽約而於綜合財務報表附註16「資本承擔」中披露。展望未來，已就該兩項重建物業之資本開支之進一步投資作出計劃。

除現有項目及於全年業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。

證券投資及財資產品

於二零二二年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 702,300,000 港元（二零二一年：1,066,000,000 港元）中包含(a)債券、持作買賣之上市投資及結構性產品（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產（於非流動及流動資產內））合共 592,500,000 港元（二零二一年：701,400,000 港元）；及(b)上市股本投資（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）109,800,000 港元（二零二一年：364,600,000 港元），佔資產總額 3.6%（二零二一年：4.9%）。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）及於二零二一年十二月三十一日其賬面值為 425,900,000 港元。於本年度，本集團已注資 1,100,000 美元（相當於約 8,800,000 港元）（該資金源自其分派）及收取分派 5,700,000 美元（相當於約 44,900,000 港元）（包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產內），經扣除本年度公平值虧損 99,800,000 港元（於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認）後，於二零二二年十二月三十一日之賬面值為 290,000,000 港元，佔資產總額 1.5%（二零二一年：2.0%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團之債務總額為 4,975,500,000 港元（二零二一年：5,515,200,000 港元），包含銀行借貸 4,886,900,000 港元（二零二一年：5,455,500,000 港元）以及租賃負債 88,600,000 港元（二零二一年：59,700,000 港元）。現金及銀行存款為 2,038,800,000 港元（二零二一年：2,479,900,000 港元），抵押存款為 147,800,000 港元（二零二一年：277,500,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 2,788,900,000 港元（二零二一年：2,757,800,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 35.5%（二零二一年：38.3%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 19.9%（二零二一年：19.2%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 14,002,800,000 港元（二零二一年：14,398,800,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 702,300,000 港元（二零二一年：1,066,000,000 港元），債務淨額與股本權益比率為 14.9%（二零二一年：11.8%）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸 4,886,900,000 港元中，54.9%、13.8%及 31.3%須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行借貸中，以港元（30.5%）、英鎊（46.0%）及美元（23.5%）（進行貨幣掉期前）計值。於本年度，本集團訂立短期美元／港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零二二年十二月三十一日未償還之名義金額約為 147,400,000 美元。於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行融資，本集團之投資物業 8,869,000,000 港元（二零二一年：11,334,900,000 港元）、物業 38,200,000 港元（二零二一年：42,900,000 港元）及銀行存款 147,800,000 港元（二零二一年：277,500,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入及投資開支淨額均包括利息收入。本年度之利息收入減少至 40,200,000 港元（二零二一年：320,400,000 港元），較去年減少 87.5%，主要由於於本年度債券組合減少以致相關利息收入減少，以及若干中國房地產之債券發行人面對流動資金問題而違約，拖欠支付利息。

財務費用包括銀行及其他借貸以及租賃負債之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本年度之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 125,300,000 港元，較去年之 89,000,000 港元增加 40.8%。於本年度資本化之利息為 4,500,000 港元（二零二一年：2,300,000 港元）。利息開支增加主要由於於本年度平均利率上升所致。於回顧年內之平均利率為 2.58 厘（二零二一年：1.29 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有僱員 498 人（二零二一年：474 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 260 人（二零二一年：236 人）以及位於英國之僱員 8 人（二零二一年：5 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包含薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業（不包括自用之物業）於二零二二年十二月三十一日之賬面值為 717,200,000 英鎊（相當於約 6,746,300,000 港元）（二零二一年：645,800,000 英鎊（相當於約 6,799,600,000 港元））並為本集團於本年度帶來溢利淨額 468,300,000 港元（二零二一年：虧損淨額 843,800,000 港元），而該溢利主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、行政開支、財務費用及稅項。由於於本年度英鎊兌港元貶值，已計入本年度之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 484,000,000 港元（二零二一年：30,000,000 港元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 4,570,900,000 港元（二零二一年：4,226,400,000 港元），佔本集團股本權益總額 32.6%（二零二一年：29.4%）。

本集團於中國大陸之投資於本年度帶來虧損（主要包括投資物業之公平值變動、行政開支、其他收益及虧損以及稅項（二零二一年：亦包括攤佔以權益法入賬投資之業績））28,800,000 港元（二零二一年：135,700,000 港元）。由於於本年度人民幣（「人民幣」）兌港元貶值，已計入本年度之其他全面支出之境外業務之人民幣匯兌虧損（二零二一年：亦包括攤佔以權益法入賬之投資）為 15,400,000 港元（二零二一年：匯兌收益 11,900,000 港元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 200,800,000 港元（二零二一年：392,500,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.4%（二零二一年：2.7%）。

物業估值

於二零二二年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由保柏國際評估進行物業估值，而位於英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值，兩者均為獨立合資格專業物業估值師（二零二一年：位於香港及中國大陸之投資物業以及其中一項位於英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值，就餘下位於英國之投資物業由滙鋒評估有限公司進行物業估值，兩者均為獨立合資格專業物業估值師）。該等評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二二年全年業績。

本集團投資物業之估值為 13,396,700,000 港元（包括該等呈列為列為持作出售之資產）（二零二一年：13,292,200,000 港元），經作出調整本年度投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二一年增加 4.1%。本年度之公平值增加 528,500,000 港元已於綜合全面收益報表中確認。本集團亦於本年度攤佔聯營公司之投資物業之公平值減少 4,200,000 港元。

公平值增加 528,500,000 港元乃主要來自位於英國之投資物業及一項位於香港之重建物業之公平值增加所致。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

財務資料

載列於本公布之財務資料並不構成本集團於本年度之綜合財務報表，惟有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團於本年度之全年業績已由本公司審核委員會審閱。

國衛會計師事務所有限公司之工作範圍

載列於本初步公布中本集團於本年度之綜合財務狀況報表、綜合全面收益報表及相關附註之數字已經由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司與本集團於本年度之經審核綜合財務報表進行核對。國衛會計師事務所有限公司所進行之工作並不構成保證聘約，因此國衛會計師事務所有限公司並無對初步公布發表任何意見或保證結論。

業務回顧

香港物業投資及發展

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於二零二二年十二月三十一日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 95.62%。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零二二年十二月三十一日之出租率約為 98.56%。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本年度內之平均出租率約為 42.04%。

於本年度內，本集團位於灣仔之辦公室物業-夏慤大廈之平均出租率約為 70.91%。

馬角街 14 至 18 號為位於荃灣之工業地盤。將重建為一幢 25 層之工業大廈（包括兩層地庫泊車及上落貨區）。總樓面面積約 228,001 平方呎。重建工程現正進行中，其總承包工程（地庫及上蓋）已於二零二二年十二月展開。新大廈預期於二零二五年年初落成，工業單位重定於二零二三年第一季預售。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層總樓面面積約 17,714 平方呎之商住大廈。於二零二二年十二月三十一日，物業之地下零售部分獲承租而其他樓層則為空置。除地下零售部分，物業現正進行改建及加建之復修及翻新工程，預期約於二零二四年第一季完成。

鴻圖道 1 號（佔 33.33%權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於二零二二年十二月三十一日之出租率約為 98.03%。

凱滙（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展位於觀塘之合營發展項目，總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。該項目分兩期由 4 座住宅大廈組成，合共提供 1,999 個住宅單位。截至二零二二年十二月三十一日止，已售出第一期 978 個單位及第二期 935 個單位並完成交易。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）為一座設有 506 間客房的五星級國際酒店。受 2019 冠狀病毒病疫情影響，主樓 5 至 14 樓層之翻新工程仍然停工。由於翻新工程及疫情關係，酒店於本年度內之平均入住率約為 24.90%。

東方國際大廈（佔 50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓。於二零二二年十二月三十一日之出租率約為 85.54%。

海外物業投資及發展

「Fleet Street 120 號」位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號，由名為 River Court 之永久業權寫字樓及列為二星級歷史建築物之 Daily Express Building（每日快報大樓）組成。物業提供總室內淨面積約 429,980 平方呎，連同若干泊車位。於二零二二年十二月三十一日，River Court 之零售部分單位及寫字樓單位均為空置。River Court 現正進行拆卸工程。River Court 將被重建為一幢樓高 21 層連同兩層地庫的綜合用途高樓大廈，以甲級寫字樓為主導，預計由約 540,800 平方呎的辦公空間和約 18,600 平方呎的零售空間組成，並將更名為 Evergo Tower，而 Daily Express Building（每日快報大樓）將被保留及活化。項目預期將於二零二六年上半年落成。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓，總室內淨面積約 51,861 平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上四層。於本年度內之平均出租率約為 86.48%。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,151 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,843 平方呎、13,694 平方呎及 7,614 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於二零二二年十二月三十一日之出租率約為 88.86%。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業之總室內淨面積約為 82,374 平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上六層。於本年度內之平均出租率約為 83.12%。部分寫字樓空間將於獲取有關政府部門批准後進行優化工程。

證券投資

證券投資乃本集團其中一項主要業務。

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二二年十二月三十一日，本集團證券投資組合包含債券、上市股本投資及財資產品。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，把握每一個良好的投資機會。

本年度證券投資及財資產品確認之虧損淨額約 274,000,000 港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料

租賃皇室大廈－關連交易及持續關連交易

於二零二二年三月二十八日，本集團（作為租戶）與當時由陳凱韻女士（執行董事、本公司行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）作為彼之未成年子女之信託人間接全資擁有之公司（作為業主），訂立(i)一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 36 樓 3602 室的新租賃協議；及(ii)一份有關續租皇室大廈安達人壽大樓 19 樓全層、20 樓全層及 21 樓全層的續租協議（「該等交易」），以分別用作銷售荃灣馬角街 14 至 18 號重建項目及本集團總部。根據上市規則，該等交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情分別載列於本公司日期為二零二二年三月二十八日及二零二二年三月三十日之公布及補充公布內。

沒收未領取的股息

誠如二零二二年十月三日發出之公布，於二零一六年八月三十日或之前宣派並於二零二二年十一月二日仍未領取之所有股息已予沒收並復歸本公司。

授權出售中國恒大集團股份

誠如本公司二零二一年年報第 15 頁所披露，本公司已於二零二一年九月二十三日根據上市規則第 14.44 條尋求並獲得股東書面批准以代替召開股東大會，授權董事由二零二一年九月二十三日至二零二二年九月二十二日十二個月期間（「授權期間」），於聯交所公開市場或透過大宗交易於一宗或一系列交易中出售本集團持有之中國恒大集團（其股份於聯交所上市（股份代號：3333））（「中國恒大」）全部或部分股份（「出售授權」），最低售價為每股 0.01 港元（不包括交易成本）。於本年度及授權期間內，本集團根據出售授權於聯交所公開市場出售若干中國恒大股份。

展望

經歷長期干擾及不明朗因素後，踏入二零二三年，儘管地緣政治動盪、通脹激增、疫情干擾、貨幣政策收緊等不明朗因素持續存在，惟全球經濟前景並無早前預期般黯淡，並可能於二零二三年改善。

隨着邊境重新開放、疫情控制措施放寬以及檢疫限制取消，香港經濟已呈現若干正面的跡象。入境旅遊復甦為本地經濟活動反彈創造條件。我們預計，正常化將推動本集團租賃活動，而二零二三年的租賃動力將得以加快。

本地工業市場方面，鑒於外部環境逐漸改善，預計整體貿易活動將恢復及增加。我們相信，我們即將推出及預售位於荃灣的重建工業大廈將受惠於本次復甦的動力。

於英國，本集團將繼續投放人力及資源至其「Fleet Street 120號」旗艦重建項目。「Fleet Street 120號」位處倫敦核心商業區，由現時名為River Court的商業大樓（將更名為Evergo Tower）以及歷史悠久的Daily Express Building（每日快報大樓）組成。透過此項目，本集團力求以超高環境可持續性的標準，朝著商業結合藝術的模式積極發展。本集團期望透過其創新的設計和重建後的新特色，吸引頂尖的國際金融企業以及一線的專業機構進駐。

經歷動盪的一年後，我們預計股票市場於二零二三年具反彈潛力。然而，由於疫情、地緣政治緊張、通脹升溫、加息等風險因素仍然存在，我們將謹慎觀察該等相互加強的衝擊，而同時看準投資具價值之股票的機會，以帶來穩定收入及回報。

未來一年，挑戰及機遇並存。在經濟不明朗的情況下，本集團將以審慎樂觀的態度，繼續管理其業務及投資組合。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外：—

守則條文 C.1.6

— 非執行董事出席股東大會

非執行董事劉玉慧女士因舉行本公司於二零二二年五月二十日之股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）當天不在香港而未能出席該大會。

守則條文 B.2.4(a)

— 披露在任超過九年之獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）之任期

本公司於日期為二零二二年五月四日之補充公布中披露每名在任獨立非執行董事（全部已在任超過九年）之姓名及任期，而並非在二零二二年股東週年大會通告所隨附的致股東通函（「該通函」）中披露有關資料。

由於所有獨立非執行董事並不需於二零二二年股東週年大會上告退並膺選連任董事，因此，本公司並無於該通函中披露每名獨立非執行董事之姓名及任期。

董事會

根據企業管治守則之守則條文B.2.4(b)，由於所有獨立非執行董事均在董事會在任超過九年，本公司應於本公司之應屆股東週年大會上委任一名新獨立非執行董事。

誠如本公司同日之另一份公布內披露，董事會已委任梁潤輝先生為本公司之獨立非執行董事、以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會成員，自二零二三年三月十日起生效。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本年度內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本年度內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

建議修訂現行公司細則及採納經修訂及經重列公司細則

董事會建議修訂本公司現行公司細則（「現行公司細則」），目的為（其中包括）(i)使現行公司細則與上市規則附錄三所載之核心的股東保障水平相符；(ii)允許股東大會（除實體會議外）以混合會議或電子會議之形式舉行以及允許參加者通過電子方式出席、參與及投票；及(iii)釐清現行慣例而作出若干內務修訂，以及為符合現行公司細則之修訂而作出之相應修訂（統稱「建議修訂」）。董事會亦建議採納經修訂及經重列公司細則，以取代及廢除現行公司細則。

建議修訂及採納經修訂及經重列公司細則，須待本公司之股東於二零二三年股東週年大會上通過特別決議案後，並假若獲得批准，將於該批准後生效。

載有（其中包括）建議修訂及採納經修訂及經重列公司細則之詳情連同召開二零二三年股東週年大會之通告之通函將在實際可行情況盡快寄發予本公司股東。

致謝

二零二二年為本集團100週年。我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝，令集團順利過渡每一個富挑戰性的時刻。我們相信，管理層及員工上下一心，加上各股東的支持，將引領本集團邁向更精彩的新一頁。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二三年三月十日

於本公布日期（於委任梁潤輝先生為獨立非執行董事前），董事會由執行董事陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站（<https://www.chineseestates.com>）及「披露易」網站（<https://www.hkexnews.hk>）。

業績摘要亦將於二零二三年三月十日於本公司網站登載。