

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)

2023 年度董事會主席業務報告

業績摘要

截至 12 月 31 日止年度	2023 年 百萬港元	2022 年 百萬港元	2023 年 每股港元	2022 年 每股港元	變幅
股東應佔溢利					
持續業務	17,340	19,627	4.86	5.41	-10.2%
已終止飛機租賃業務	-	2,056	-	0.57	
	17,340	21,683	4.86	5.98	-18.7%
末期股息			1.62	1.85	-12.4%
全年股息			2.05	2.28	-10.1%

全年盈利

本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度之持續業務股東應佔溢利為港幣 173 億 4,000 萬元（2022 年－持續業務為港幣 196 億 2,700 萬元，而包括已終止飛機租賃業務後為港幣 216 億 8,300 萬元）。持續業務之每股溢利為港幣 4 元 8 角 6 分（2022 年－港幣 5 元 4 角 1 分），與上年度比較減少 10.2%。若與上年度每股溢利港幣 5 元 9 角 8 分（包括已終止飛機租賃業務）比較，則減少 18.7%。

股息

董事會現建議開派 2023 年度末期股息每股港幣 1 元 6 角 2 分，給予 2024 年 5 月 29 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 2023 年 9 月 14 日已派發之中期股息每股港幣 4 角 3 分，2023 全年合共派息每股為港幣 2 元 5 分（2022 年全年每股派息港幣 2 元 2 角 8 分）。上述 2023 年度末期股息，如獲 2024 年度股東週年大會通過，將於 2024 年 6 月 13 日（星期四）派發。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

年內，環球營商環境持續受到嚴峻挑戰，集團憑藉穩固根基、穩健財務，以及跨地域多元優質資產與投資組合，繼續展現堅實韌力。集團於年內完成收購 Civitas Social Housing PLC，進一步擴展旗下投資物業組合。Civitas 乃一家英國房地產投資信託基金，專注投資於專業支援房屋及家居護理房屋。集團酒店及服務套房業務受惠本港旅遊業回升，錄得溢利貢獻增長。集團年度整體業績與預算相若。

物業銷售

2023 年全年整體住宅樓宇成交數目因下半年度利率維持高位、外圍環境複雜及整體經濟疲弱而下跌。中央政府於期內持續落實房地產市場政策扶持內房。集團貫徹採取貨如輪轉策略，沉著應對，按步推售物業項目。先後推出之油塘親海馱第 1 及 2 期銷情理想，屯門飛揚第 1 期及第 2 期及新加坡 Perfect Ten 銷售亦進展順利，黃竹坑 Blue Coast 預期於近期推出市場發售。

位於沙田之名日·九肚山，以及洪水橋#LYOS 樓盤之溢利收益已於 2023 年銷售交易完成時入賬。2023 年 7 月，隨著出售集團持有香港西半山 21 BORRETT ROAD 未售單位之發展商權益的協議終止，沒收訂金已於 2023 年下半年度確認入賬。集團物業發展規模減少，主因過去數年之審慎土儲政策，年內物業銷售收益較 2022 年錄得減幅。集團於 2021 年及 2022 年在本地投得四幅作商住發展用途之政府地皮及兩個重建發展項目，規劃工程已如期開展。集團將繼續把握機遇物色優質土地儲備，以作未來發展。

物業租務

縱使零售市道改善，商場租賃市場逐漸好轉，但整體營商環境仍然受壓，寫字樓租賃需求持續放緩。長江集團中心二期乃集團位於中環坐擁維港海景之標誌性優質商廈，落成後將增強旗下投資物業組合，並增添集團經常性租金收入及長遠資產增值機會。集團對中區甲級商廈租務長遠前景抱持信心。Civitas 投資組合於 2023 年下半年度開始為集團帶來租金收益，其長期租賃之租金具備隨通脹上調特性，提供穩定租金收入增長及回報。回顧年內，集團物業租金收益與 2022 年相若。

酒店及服務套房業務

2023 年訪港旅客數目持續回升，本地酒店平均房租價格及入住率亦有所增長。集團酒店業務表現理想，服務套房出租率高企，業績穩健。集團酒店及服務套房業務全年整體收益較 2022 年錄得明顯增長。集團於年內繼續優化旗下酒店及服務套房業務組合，以應對行業需求變化，並提高來自短住旅客及長租房客之經常性收入，維持業務穩定增長。

英式酒館業務

英式酒館業務經營環境持續艱難，當地勞工成本、能源及食品價格高企引發通脹壓力，削弱消費者信心與消費力，以及銷售利潤。Greene King 之 2023 年總銷售收入及收益均較 2022 年錄得增長。於 2023 年，Greene King 繼續投資開闢全新品牌、發展重點業務及數碼化轉型之策略。憑藉集團堅實支持、經驗豐富領導團隊、具永久業權之優質資產，以及源遠流長的品牌傳統，Greene King 已奠定良好基礎，為集團締造持續增長及提供回報。

基建及實用資產業務

在利率高企環境下，基建及實用資產業務因其業務性質持續表現穩健。集團旗下受規管業務之收入及資產基礎與通脹掛鈎，能抵禦現今高通脹環境帶來的負面影響。此外，由於該等業務的負債比率維持於恰當水平，加上准許借貸成本能定期調整至反映現行實際利率，即使在利率上升的情況下亦能得到保障。集團於 2023 年內所錄得之收益較 2022 年有所上升。CK William 集團、Reliance Home Comfort 及 ista 分別帶來港幣 14 億元、港幣 14 億 5,600 萬元及港幣 12 億 9,100 萬元貢獻。其他基建及實用資產項目共提供收益貢獻港幣 36 億 2,600 萬元。集團將繼續積極物色優質環球基建及實用資產的新投資機遇。

可持續發展

集團秉承培育創新、持續增長之發展方針，深明可持續發展對建立企業行為準則舉足輕重。集團按照氣候相關財務披露工作小組(TCFD)之建議，加強披露氣候相關事宜，並依據科學基礎目標倡議(SBTi)規範訂立科學基礎目標，展開全面計算集團物業相關業務排放量範圍 3 之工作。本公司於 2023 年設定承諾，履行符合科學基礎目標倡議所設定之淨零碳排放標準，並已向相關機構提交短期目標及最終淨零碳排放目標，正待進行核實。集團於 2023 年持續積極實踐企業管治責任，優化綠色採購、網絡安全及反騷擾行為之政策，並於 2024 年採納員工多元化政策、生物多樣性政策，以及可持續建築指引。集團亦於年內制定跨部門私隱管理計劃，進一步加強保障個人資料。

Civitas 資產組合透過旗下社會保健物業基金實施優化計劃，增加支援房屋供應以緩解市場龐大需求，並致力提升現有房屋之質素及能源效益，惠及受支援人士，在社區中發揮重大可量化之正面影響。Civitas 將繼續物色符合聯合國可持續發展目標之投資機會，以加強其在經濟、社會及環境發展方面之認可及貢獻。

集團積極關注有助提升生態系統表現及推動可帶來顛覆性碳減排轉變之項目，現正評估有關再生土壤管理項目，藉此為碳中和作出實際貢獻。

展望未來

展望 2024 年，環球經濟增長步伐將繼續受限於通脹普遍高企、高息環境持續、國際地緣政治風險、貿易爭議，以及各國之緊縮貨幣政策而有所差異，整體環球經濟前景仍然滿佈挑戰。

內地 2023 年經濟實質增長改善，與 2022 年水平比較，按年錄得 5.2%。縱然其他經濟數據仍表現各異，中央料將繼續透過高端創新，推動高質量持續發展，並積極落實強效支持措施，增強營商氣氛，為房地產市場提供有力扶持。內地作為全球最大經濟體之一，為環球經濟增長重要引擎。

香港於 2023 年全年生產總值由負轉正，按年上升 3.2%。在國家堅實支持下，香港作為國際金融中心、運輸及貿易中心之傳統地位穩固，其擔當大灣區及內地與世界接軌的橋樑角色，將鞏固背靠祖國、聯通世界的獨特優勢。港府於年內推出多項措施吸引國際企業投資與專才，以促進發展並提升增強本港競爭力。房地產市場乃香港經濟重要支柱，行業與經濟共存共榮。本地樓市剛性需求仍在，長遠發展依然受到支持。2024 年 2 月，政府宣佈撤銷所有住宅物業需求管理措施，本地樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導。

集團之低資本負債比率、充裕流動資金、穩健財政，乃利率高企環境下，穩守利攻之獨有優勢。儘管處身多變宏觀經濟環境，集團將一如既往，堅守嚴謹財務紀律及審慎管理傳統，憑藉堅實韌力持續發展。在優秀管理團隊帶領下，集團將繼往開來，在鞏固具增長前景及經常性收入的優質多元資產組合之同時，把握環球市場龐大機遇，延續為股東增值之方針。集團久經風浪考驗，遇強越強，於 2024 年將繼續抱持樂觀信心，沉穩應對環球經濟挑戰。

於年終結算日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為 3%。集團持續獲標準普爾及穆迪各自給予「A/穩定」及「A2 穩定」之信貸評級，反映集團財務穩健。

致意

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及忠誠服務，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的信念，以及各持份者對集團長期支持，謹致萬分感謝。

主席
李澤鉅

香港，2024 年 3 月 21 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 於 2023 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
21 BORRETT ROAD 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%
御峰 11B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	207,216	95%
海逸豪庭 第 F 期 (別墅)	東莞橫崗水庫	234,352	99.8%
逸翠莊園 第 3C 期	廣州增城	124,457	100%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2024 年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
親海駁 第 1 及 2 期	油塘內地段 第 45 號之餘段	418,343	100%
飛揚 第 2 期	屯門市地段 第 463 號之餘段	175,505	40.94%
Blue Coast	香港仔內地段 第 467 號之 C 地盤	583,715	合作發展
長江集團中心二期	中環	504,343	100%
高逸尚城 (高·尚領域) 第 3 期標段 2 (T1) 第 4 期標段 2 (T14)	上海普陀區	1,648,685	60%
逸翠園 第 2 期 (御翠園)	北京朝陽區	2,814,114	100%
御峰 4 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	1,347,769	95%
御南灣 第 5A 期	大連金州新區	969,537	100%
海逸豪庭 第 F 期 (疊加)	東莞橫崗水庫	290,238	99.8%
逸翠莊園 第 4A 期	廣州增城	190,693	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	261,367	85%
觀湖園 第 3A 期	武漢蔡甸區	282,003	100%
Chelsea Waterfront Powerhouse, The Rotunda, East Tower, Block KC4 and Block KC2A	倫敦切爾西/富勒姆	509,064	95%

3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2023年3月至12月：本公司於2023年3月至12月以總代價（未計費用）港幣1,969,034,325.00元於香港聯合交易所有限公司回購合共45,557,000股本公司股份（「股份」）。所回購之股份隨後已全數予以註銷。
- (2) 2023年5月：於2023年5月9日，本公司一間接全資附屬公司及當時在倫敦證券交易所上市的房地產投資信託 Civitas Social Housing PLC（「Civitas」）根據英國城市收購及合併守則第2.7條在倫敦證券交易所聯合發出公告，內容有關獲推薦接納的全現金收購要約，按現金代價每股Civitas普通股80便士（相當於約港幣7.94元），即總現金代價約4億8,500萬英鎊（相當於約港幣48億1,100萬元）收購Civitas全部股本。該收購要約於2023年6月23日已宣佈為無條件，並提交撤銷Civitas股份在倫敦證券交易所交易及上市地位之申請。有關撤銷地位已於2023年8月4日生效。
- (3) 2023年6月：有關市區重建局與本集團一全資附屬公司於2008年1月就九龍衙前圍村重建項目之合作發展簽署之發展協議，市區重建局就九龍黃大仙東光道與東隆道交界衙前圍村（新九龍內地段6509號）地塊與政府達成換地協議，該地盤面積約64,721平方呎（約6,012.8平方米），將發展為住宅/非住宅物業，估計可建樓面面積約399,308平方呎（約37,097平方米）。
- (4) 2023年7月：於2023年7月13日，本集團終止日期為2022年9月28日有關出售本公司一全資附屬公司（其間接擁有位於香港名為「21 BORRETT ROAD」之發展項目）全部已發行股本之協議。買方已支付港幣2,076,618,600元的訂金已被沒收。終止協議之詳情載於2023年7月13日刊發之公告。

- (5) 2023年12月：於2023年12月13日，鑑於本公司與長江和記實業有限公司（「長和」，聯同其附屬公司，統稱「長和集團」）訂立兩份日期為2020年12月18日之主協議於2023年12月31日屆滿，本公司與長和已訂立兩份新主協議，分別載列框架條款以規管2024年1月1日至2026年12月31日期間有關 (i) 長和集團就本集團擁有之物業（包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍）訂立之租契、租約或許可，及 (ii) 本集團向長和集團購買貨物（如冷氣機及其他電器，以及禮券/現金券）及服務（如印刷銷售冊子及廣告物料）以供本集團物業發展項目使用。

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 131 億 5,300 萬元（2022 — 港幣 257 億 5,600 萬元），主要包括住宅單位銷售（一）香港沙田名日·九肚山和洪水橋 #LYOS；及（二）內地東莞海逸豪庭、上海湖畔名邸和北京譽天下，以地區概括如下：

地區	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	5,840	14,511
內地	6,630	9,916
海外	683	1,329
	13,153	25,756

本年度收益為港幣 44 億 7,500 萬元（2022 — 港幣 103 億 3,900 萬元），以地區概括如下：

地區	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	2,087	6,374
內地	2,238	3,799
海外	150	166
	4,475	10,339

本年度物業銷售收入及收益，在香港和內地經濟條件轉差及物業市場氣氛疲弱情況下，較去年減少。

本集團已於 2023 年 7 月終止出售 Bristow Investments Limited（香港 21 Borrett Road 之發展商）的買賣協議，而買家所付訂金港幣 20 億 7,700 萬元已被沒收及作為收入入賬。

集團多個住宅項目的預售已大致完成，包括香港飛揚第 1 期和第 2 期、親海駢 I 和親海駢 II、上海御沁園第 5B-2a 期及新加坡 Perfect Ten 等。香港黃竹坑地鐵站上蓋 Blue Coast 已獲得住宅單位預售同意書，並即將推出單位預售。

於 2023 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		
	2024 年 港幣百萬元	2024 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	3,442	8,316	11,758
內地	3,459	64	3,523
海外	196	3,938	4,134
	7,097	12,318	19,415

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 7,400 萬平方呎，其中 700 萬平方呎、6,300 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 59 億 900 萬元（2022 — 港幣 58 億 4,300 萬元），包括出租零售、寫字樓、工業及其他物業的租金收入如下：

物業用途	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
零售	2,056	2,204
寫字樓	1,881	2,148
工業	771	757
其他	1,201	734
	5,909	5,843

本年度收益為港幣 46 億 3,500 萬元（2022 — 港幣 46 億 9,000 萬元），以地區概括如下：

地區	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	3,734	3,923
內地	323	371
海外	578	396
	4,635	4,690

集團香港投資物業主要包括中環的長江集團中心、長江集團中心二期及華人行、尖沙咀的 1881 Heritage、紅磡的黃埔天地、荃灣的海之戀商場和葵涌的和黃物流中心。長江集團中心二期為一幢重建發展中的超甲級寫字樓物業，享有維港景致，將會於 2024 上半年落成，為物業租務帶來更多收益。

於 2023 年 7 月，本集團以現金收購要約完成收購在倫敦證券交易所上市之 Civitas 的股份，Civitas 在英國擁有 697 個物業作為社會支援房屋。收購 Civitas 可進一步擴大集團投資物業組合，及增強集團固定租金收入。

於目前物業市場狀況，在上海高逸尚城發展及已完成之商業部分，包括約 150 萬平方呎寫字樓物業及 230 萬平方呎零售物業，會作為投資物業出租。

於年終結算日，本集團持有約 2,200 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	3.0	1.6	-	-	4.6
海外	0.1	0.2	-	4.0	4.3
	6.4	5.7	5.9	4.0	22.0

於 2023 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 32 億 3,800 萬元（2022 — 港幣 9 億 6,700 萬元），包括重建中的長江集團中心二期之公平值增加港幣 22 億 500 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。

入境限制及檢疫措施於 2023 年年初已全面解除，旅客重臨香港，帶動酒店住房需求。集團香港酒店業務 2023 年表現良好，全年業績較去年為佳。

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 43 億 8,300 萬元（2022 — 港幣 32 億 2,800 萬元），較去年增加港幣 11 億 5,500 萬元。本年度酒店平均入住率由 2022 年 58% 上升至 79%，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 15 億 2,500 萬元（2022 — 港幣 5 億 6,700 萬元），較去年增加港幣 9 億 5,800 萬元，並以地區概括如下：

地區	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	1,652	764
內地	(127)	(197)
	1,525	567

上海大都會海逸酒店及大都會海逸公寓共擁有 1,144 間客房，新近落成並經已開業，惟尚未能為集團帶來盈利收益。

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 9 億元（2022 — 港幣 8 億 9,600 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 5,900 萬元（2022 — 港幣 3 億 6,200 萬元），以地區概括如下：

地區	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	241	250
內地	53	59
海外	65	53
	359	362

於年終結算日，本集團管理之已落成物業約 2 億 6,700 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。2023 年英國的經濟和營商環境非常不穩定，面對高通脹、利息上升及勞動力市場緊絀等情況。儘管集團致力提高價格，但維持英式酒館業務的邊際利潤和盈利甚具挑戰性。

本年度英式酒館業務收入為港幣 232 億 1,700 萬元（2022 — 港幣 209 億 3,900 萬元），較去年增加港幣 22 億 7,800 萬元，主要因為價格調升後，銷量維持平穩。

經扣除資產減值港幣 5 億 3,500 萬元（2022 — 港幣 9 億 9,400 萬元）後，本年度溢利收益為港幣 9 億 9,700 萬元（2022 — 港幣 8 億 3,500 萬元）。各英式酒館業務支部之業績如下：

支部	2023		2022	
	收入 港幣百萬元	溢利收益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	溢利收益 港幣百萬元
英式酒館公司 - 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	19,186	627	17,274	199
英式酒館合作夥伴 - 擁有並以特許或租賃模式經營多間主要供酒的英式酒館	1,796	221	1,661	470
釀酒及品牌 - 銷售及分銷多種啤酒，包括自家酒廠釀製的品牌啤酒	2,235	149	2,004	166
	23,217	997	20,939	835

儘管收入於 2023 年有所增長，但由於經營成本上升及資產需減值，溢利收益較預期為低。經年終評估，英式酒館業務在高通脹及高利率環境下，需就其商譽減值港幣 19 億 6,300 萬元。

基建及實用資產業務

於 2023 年 12 月，集團所持有 UK Rails 的經濟收益權益，於 UK Rails 精簡企業架構過程中轉換為股權權益。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%
ista 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%
UK Rails JV	於英國從事鐵路車輛租賃	20%

本集團餘下的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%
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：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
CK William JV	4,469	4,387
CKP (Canada) JV	4,689	4,481
ista JV	6,296	5,606
UK Power Networks JV	3,595	3,403
Northumbrian Water JV	2,541	3,102
Dutch Enviro Energy JV	712	687
Wales & West Utilities JV	1,184	1,223
UK Rails JV	34	-
	23,520	22,889

本年度溢利收益為港幣 77 億 7,300 萬元(2022 — 港幣 74 億 8,600 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	2023 總額 港幣百萬元	2022 總額 港幣百萬元
CK William JV	1,332	119	(51)	1,400	1,419
CKP (Canada) JV	-	-	1,456	1,456	1,408
ista JV	-	1,291	-	1,291	1,179
UK Power Networks JV	-	2,025	-	2,025	2,010
Northumbrian Water JV	-	672	-	672	619
Dutch Enviro Energy JV	-	129	-	129	126
Wales & West Utilities JV	-	621	-	621	453
UK Rails JV	-	19	-	19	-
其他	-	149	11	160	272
	1,332	5,025	1,416	7,773	7,486

於 2023 年 9 月，Dutch Enviro Energy JV 報告其位於 Rozenburg 的廢物處理廠發生火災，導致所有設施停擺。部分設施雖已恢復運作，但有部分設施仍在重建中。設施重建成本及業務中斷之損失，大部分都會由保險公司承擔。

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	34.0%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	26.2%
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，本集團攤佔淨溢利港幣 5,500 萬元（2022 — 港幣 1 億 7,800 萬元），已計入其本年度淨租金溢利及年度內償還銀行貸款之已實現匯兌虧損。年度內，集團共收取分派港幣 1 億 5,200 萬元（2022 — 港幣 1 億 7,400 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 7,000 萬元（2022 — 港幣 2 億 7,300 萬元），並已確認為投資收入。以 2023 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 8 億 9,000 萬元（2022 — 港幣 11 億 7,800 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。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 549 億元，較 2022 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 63 億元。還款期攤分 13 年：於 1 年內到期借款為港幣 178 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 304 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 67 億元。

若計入 2023 年 12 月 31 日之銀行結存及定期存款港幣 425 億元，本集團於年終結算日之淨負債為港幣 124 億元。負債淨額與總資本淨額比率約為 3%。

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

本集團採取審慎態度管理外匯風險，維持適當的浮息及定息借貸組合以減低利率風險，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，包括互換合約及遠期合約等，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 37% 為港幣或美元，及 63% 為其他貨幣（包括澳元、英鎊及人民幣），外幣借款乃因應澳洲、英國及內地之投資及業務需要而安排；而集團借款 54% 為浮息，及 46% 為定息，有效互換合約計算在內。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。海外投資及營運會產生外幣收入，集團亦會按業務需要持有該等外幣。

資產抵押

於年終結算日，（一）港幣 94 億 2,000 萬元（2022 — 港幣 38 億 2,500 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 259 億 7,800 萬元（2022 — 港幣 245 億 2,600 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 5,800 萬元（2022 — 港幣 4 億 7,400 萬元）；及（二）銀行向集團內地發展項目之物業買家所提供物業按揭貸款達港幣 6 億 4,600 萬元（2022 — 港幣 8 億 2,200 萬元）。

僱員

於年終結算日，本集團僱用約 57,000 名員工，年度內相關僱員成本（不包括董事酬金）約為港幣 127 億 7,200 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

於截至 2023 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價港幣 1,969,034,325.00 元（未計費用）於香港聯合交易所有限公司回購合共 45,557,000 股股份。所有回購之股份隨後已全數予以註銷。於 2023 年 12 月 31 日，已發行股份總數為 3,548,884,333 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）	
2023 年 3 月	1,570,000	47.00	45.65	72,511,450.00
2023 年 4 月	989,000	46.00	45.25	45,162,650.00
2023 年 5 月	12,600,000	44.90	42.10	541,026,925.00
2023 年 6 月	15,941,000	45.20	42.80	699,500,025.00
2023 年 8 月	12,286,500	43.85	41.55	523,838,750.00
2023 年 9 月	1,970,500	40.70	39.70	79,582,025.00
2023 年 11 月	100,000	37.10	37.05	3,707,500.00
2023 年 12 月	100,000	37.10	37.00	3,705,000.00
	<u>45,557,000</u>			<u>1,969,034,325.00</u>

附註：

- (1) 此並未反映於 2023 年 11 月 30 日至 2023 年 12 月 11 日期間內購回並已於 2024 年 2 月 7 日註銷之 200,000 股股份。於本文件日期，已發行股份總數為 3,548,684,333 股。

董事認為，上述回購股份可提高本公司每股股份之資產淨值及/或溢利，並對本公司及股東有利。

除上文所披露者外，於截至 2023 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」）及管理層致力維持本公司及其附屬公司良好的企業管治常規及程序。本公司深信良好的企業管治能為有效的管理、健全的公司文化、成功的業務發展及股東價值的提升確立框架。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 2023 年 12 月 31 日止年度內，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 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（除下文進一步闡述的企業管治守則第 C.2.1 條及第 C.1.6 條守則條文外）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（「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，經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及本集團要員仔細商議後而作出。董事會成員大部分為獨立非執行董事。該 9 名獨立非執行董事各具切合本集團業務所需之專長、才識、經驗及多元化觀點與角度，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。就企業管治守則第 C.1.6 條，一名獨立非執行董事因醫療原因未克出席於 2023 年 5 月 18 日舉行之本公司股東週年大會。

本集團一直致力達至高水平企業管治及道德標準，並以誠信態度經營業務。本集團之願景、價值觀及策略與其目標及業務營運緊密連結。為符合企業管治守則，本公司已採納並定期審視其全面企業管治政策，例如反欺詐及反賄賂政策；反洗錢政策；僱員行為守則；處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策；以及舉報政策—處理舉報可能屬不當行為之程序。內部及外聘核數師，以及其他協助實施穩健企業管治架構及內部監控制度之專業顧問乃本集團維持問責性之其一重要支柱。

審核委員會

審核委員會由 7 名委員組成，全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會現時由張英潮先生擔任主席，委員包括周年茂先生、洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、林少康先生及李慧敏女士。

本集團截至 2023 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

本公司薪酬委員會大部分委員為獨立非執行董事。薪酬委員會由獨立非執行董事洪小蓮女士擔任主席，委員為另一名獨立非執行董事張英潮先生及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

提名委員會

本公司提名委員會大部分委員為獨立非執行董事。提名委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，委員為另一名獨立非執行董事羅弼士先生及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

可持續發展委員會

可持續發展委員會由 3 名董事（其中大部分為獨立非執行董事）及公司秘書組成。可持續發展委員會由副董事總經理葉德銓先生擔任主席，其他委員包括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。

股東週年大會

本公司 2024 年度股東週年大會（「2024 年度股東週年大會」）訂於 2024 年 5 月 23 日（星期四）舉行。安排詳情將刊載於本公司有關 2024 年度股東週年大會之通函內，該通函將按上市規則之規定在適當時間刊登及向股東公佈。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由 2024 年 5 月 20 日（星期一）至 2024 年 5 月 23 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 2024 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 2024 年 5 月 17 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 2024 年 5 月 29 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 2024 年 5 月 29 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、周偉淦先生及鮑綺雲小姐，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、林少康先生及李慧敏女士。

綜合收益表

截至2023年12月31日止年度

持續業務

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
集團收入	47,243	56,341
攤佔合營企業之收入	23,839	23,210
	<u>71,082</u>	<u>79,551</u>
集團收入	47,243	56,341
沒收物業銷售訂金	2,077	-
收取合營企業利息	1,675	2,097
投資及其他	1,350	708
營運成本		
物業及有關成本	(9,736)	(15,905)
英式酒館營運及有關成本	(12,382)	(10,745)
薪金及有關支出	(10,685)	(9,830)
利息及其他融資成本	(1,583)	(1,173)
折舊	(1,927)	(2,045)
其他支出	(587)	(589)
	<u>(36,900)</u>	<u>(40,287)</u>
金融工具之得益(虧損)	164	(148)
投資物業之公平值增加	3,238	967
議價收購Civitas之得益	1,486	-
商譽減值	(1,963)	-
固定資產減值	(535)	(994)
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
攤佔合營企業之溢利	2,436	2,477
攤佔聯營公司之溢利	55	178
除稅前溢利	<u>20,326</u>	<u>22,683</u>
稅項	(2,802)	(2,860)
年度溢利	<u>17,524</u>	<u>19,823</u>
已終止業務		
年度溢利	-	2,140
年度溢利	<u>17,524</u>	<u>21,963</u>
非控股股東 - 持續業務	102	87
- 已終止業務	-	(84)
永久資本證券 - 持續業務	(286)	(283)
股東應佔溢利	<u>17,340</u>	<u>21,683</u>
股東應佔溢利		
持續業務	17,340	19,627
已終止業務	-	2,056
	<u>17,340</u>	<u>21,683</u>
每股溢利		
持續業務	港幣4.86元	港幣5.41元
已終止業務	-	港幣0.57元
	<u>港幣4.86元</u>	<u>港幣5.98元</u>

股息

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
已派發中期股息	1,527	1,559
擬派末期股息	5,749	6,644
	<u>7,276</u>	<u>8,203</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.43元	港幣0.43元
末期股息	港幣1.62元	港幣1.85元

綜合財務狀況表
2023年12月31日結算

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	73,027	70,267
投資物業	147,223	125,186
合營企業	79,992	74,685
聯營公司	6,961	7,058
投資	6,422	10,436
商譽	2,573	4,308
衍生金融工具	4,985	8,159
其他非流動資產	5,236	4,843
	<u>326,419</u>	<u>304,942</u>
流動資產		
待售物業	130,101	136,446
應收賬款、預付款項及其他	7,491	9,968
應收貸款	2,393	2,267
銀行結存及定期存款	42,481	61,198
	<u>182,466</u>	<u>209,879</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	23,562	38,304
銀行及其他借款	17,799	2,435
客戶訂金	7,781	9,215
稅項準備	2,658	5,026
	<u>51,800</u>	<u>54,980</u>
流動資產淨值	<u>130,666</u>	<u>154,899</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	37,070	46,102
遞延稅項負債	14,041	13,940
租賃負債	5,555	5,276
衍生金融工具	895	723
退休金負債	88	93
	<u>57,649</u>	<u>66,134</u>
資產淨值	<u>399,436</u>	<u>393,707</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	238,071	240,102
儲備	147,773	139,529
股東權益	385,844	379,631
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	5,663	6,147
權益總額	<u>399,436</u>	<u>393,707</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。

各主要業務之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
物業銷售	13,146	25,706	7	50	13,153	25,756
物業租務	5,759	5,700	150	143	5,909	5,843
酒店及服務套房業務	4,361	3,214	22	14	4,383	3,228
物業及項目管理	760	782	140	114	900	896
英式酒館業務	23,217	20,939	-	-	23,217	20,939
基建及實用資產業務	-	-	23,520	22,889	23,520	22,889
	47,243	56,341	23,839	23,210	71,082	79,551

並以地區概括如下：

	集團		合營企業		總額	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
香港	14,836	22,711	50	48	14,886	22,759
內地	7,565	10,806	116	103	7,681	10,909
英國	24,635	21,866	7,739	7,919	32,374	29,785
其他	207	958	15,934	15,140	16,141	16,098
	47,243	56,341	23,839	23,210	71,082	79,551

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	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
物業銷售						
銷售收益貢獻	4,485	10,303	(10)	36	4,475	10,339
沒收訂金	2,077	-	-	-	2,077	-
物業租務	4,522	4,580	113	110	4,635	4,690
酒店及服務套房業務	1,525	573	-	(6)	1,525	567
物業及項目管理	293	308	66	54	359	362
英式酒館業務	997	835	-	-	997	835
基建及實用資產業務	160	272	7,613	7,214	7,773	7,486
	14,059	16,871	7,782	7,408	21,841	24,279
銀行及其他借款融資成本	(1,388)	(991)	(2,568)	(2,379)	(3,956)	(3,370)
	12,671	15,880	5,214	5,029	17,885	20,909
金融工具之得益					928	1,606
房地產投資信託權益					325	451
公平值變化						
房地產投資信託					(890)	(1,178)
投資物業					3,238	967
議價收購Civitas之得益					1,486	-
商譽減值					(1,963)	-
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
其他					275	(402)
稅項						
集團					(2,802)	(2,860)
合營企業					(958)	(1,014)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(184)	(196)
持續業務					17,340	19,627
已終止業務						
飛機租賃 - 稅後收益貢獻					-	588
- 稅後出售資產得益					-	1,468
股東應佔溢利					17,340	21,683

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	2,163	1,333
減：資本化金額	(775)	(342)
	1,388	991
租賃負債	195	182
已售物業成本	7,103	13,272
已售英式酒館產品成本	6,676	5,983

(3) 稅項

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
本期稅項		
香港	827	1,534
香港以外	2,046	2,286
遞延稅項	(71)	(960)
	2,802	2,860

(4) 年度內，本公司以總代價港幣1,969,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購45,557,000 股股份。

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3,570,941,266股 (2022 – 3,628,235,965 股) 計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一個月內	1,291	1,197
二至三個月	128	90
三個月以上	131	130
	1,550	1,417

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一個月內	4,107	14,121
二至三個月	36	49
三個月以上	33	37
	4,176	14,207

(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2023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。於2024年生效之IFRSs，經初步評估，應無重大影響。

(7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。