

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)

截至二零二三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 D2 (前稱附錄十六) 第 45 段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二三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，連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	479,589	1,434,990
提供貨品及服務之成本		(49,257)	(58,261)
毛利		430,332	1,376,729
其他收入	5	24,851	18,020
投資開支淨額	6	(65,461)	(291,127)
行政開支		(333,872)	(358,048)
出售設備之 (虧損) 收益淨額		(31)	352
投資物業之公平值變動		(31,007)	528,481
財務費用	7	(223,373)	(133,121)
其他收益及虧損		6,585	(7,522)
攤佔以權益法入賬投資之業績		296,273	45,381
除稅前溢利		104,297	1,179,145
所得稅開支	8	(27,158)	(26,825)
本年度溢利	9	77,139	1,152,320

綜合全面收益報表 (續)
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他全面收益 (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		(129,871)	(1,056,433)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(181)	(160)
		(130,052)	(1,056,593)
<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		281,501	(499,395)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出		(830)	-
		280,671	(499,395)
本年度其他全面收益 (支出) (除稅後)		150,619	(1,555,988)
本年度全面收益 (支出) 總額		227,758	(403,668)
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		76,832	1,152,235
非控股權益		307	85
		77,139	1,152,320
應佔本年度全面收益 (支出) 總額：			
本公司擁有人		227,451	(403,753)
非控股權益		307	85
		227,758	(403,668)
每股盈利 (港元)			
基本及攤薄	11	0.040	0.604

綜合財務狀況報表
於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業		13,957,718	13,369,124
物業、廠房及設備		169,745	133,944
使用權資產		85,056	91,934
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		2,036,149	1,840,959
墊付聯營公司款項		60,013	42,745
通過損益以反映公平值計量之金融資產		60,359	87,635
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		195,680	525,780
墊付接受投資公司款項		419,905	101,905
遞延稅項資產		877	834
抵押存款		-	76,697
按金及預付款項	12	4,904	84,081
		<u>16,990,406</u>	<u>16,355,638</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		339,319	562,294
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		-	109,766
墊付接受投資公司款項		211,507	-
存貨		4,079	4,642
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	12	204,431	186,468
應收證券交易賬項及存款		26,992	41,007
可收回稅款		259	13,886
抵押存款		152,929	71,128
定期存款、銀行結餘及現金		592,228	2,038,768
		<u>1,555,060</u>	<u>3,051,275</u>
列為持作出售之資產		-	27,602
		<u>1,555,060</u>	<u>3,078,877</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	13	182,939	245,191
應付證券交易賬項及保證金		6,963	9,809
按金及預收款項		84,205	84,595
租賃負債		43,275	35,332
稅項負債		6,568	4,022
借貸		2,191,525	2,681,151
衍生金融工具		99	-
		<u>2,515,574</u>	<u>3,060,100</u>
流動（負債）資產淨值		<u>(960,514)</u>	<u>18,777</u>
資產總額減流動負債		<u>16,029,892</u>	<u>16,374,415</u>

綜合財務狀況報表 (續)
於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	195,818	(1,743,622)
注資儲備	206,627	206,627
法定儲備	4,402	748
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(554,260)	(834,931)
保留溢利	11,530,408	13,522,203
	<u>14,211,504</u>	<u>13,979,534</u>
非控股權益	23,597	23,309
股本權益總額	14,235,101	14,002,843
非流動負債		
借貸	1,660,323	2,205,781
欠負聯營公司款項	21,431	34,579
欠負接受投資公司款項	13,885	14,648
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	38,684	53,244
遞延稅項負債	60,193	63,045
	<u>1,794,791</u>	<u>2,371,572</u>
	16,029,892	16,374,415

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（「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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 960,514,000 港元。儘管以上所述，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。按持續經營基準編製本綜合財務報表之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

根據近期與銀行溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還銀行借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。

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二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，董事相信本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二三年十二月三十一日起十二個月內到期之財務責任。在編製該等預測時，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銀行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銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，並能繼續持續經營。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二零二二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」），包括該等於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及修訂：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂
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
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計之定義
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
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革－第二支柱範本規則

2. 主要會計政策 (續)

除下述者外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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。

應用香港會計師公會就取消強制性公積金對沖長期服務金機制的會計影響作出之指引而導致會計政策的變動

於二零二二年六月，香港特別行政區政府（「政府」）刊憲公布《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），並將於二零二五年五月一日（「轉制日」）起生效。一旦修訂條例予以生效，僱主不可再使用其強制性公積金（「強積金」）供款所產生的累算權益，以減少僱員自轉制日起提供的服務產生的長期服務金（「長期服務金」）（取消「對沖機制」）。此外，轉制日前提供的服務所產生的長期服務金將根據轉制日前僱員的月薪及截至該日的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會就上述有關取消對沖機制頒布會計指引。該指引尤其指出，實體可以將其強積金供款的累算權益（預計用於減少應付僱員的長期服務金）視為僱員對長期服務金的供款。

為了更能反映取消對沖機制之實質內容，本集團已採用上述香港會計師公會指引，並已更改其與長期服務金負債相關之會計政策。

本年度會計政策之變動對綜合財務報表並無產生重大影響。

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

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 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 ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債 ¹
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性 ²
香港詮釋第 5 號（經修訂）	財務報表之呈列－借款人對附帶按要求償還條款之 定期貸款之分類 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五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

董事現正評估該等修訂之潛在影響，惟尚未釐定該等修訂對本集團之表現及財務狀況以及披露會否構成重大影響。該等修訂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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
與客戶合約之收入：		
按於某一時點之基準確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	14,107	15,647
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	51,694	52,038
	<u>65,801</u>	<u>67,685</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	257,223	293,650
利息收入		
— 債券 (附註(i))	8,850	21,054
— 結構性產品 (附註(i))	253	972
	9,103	22,026
股息收入		
— 上市股本投資 (附註(i))	5,053	8,247
— 非上市股本投資 (附註(ii))	76,600	1,014,750
	81,653	1,022,997
出售持作買賣之投資收益	65,809	28,632
	<u>413,788</u>	<u>1,367,305</u>
收入總額	<u>479,589</u>	<u>1,434,990</u>

附註：

- (i) 債券及結構性產品之利息收入以及上市股本投資之股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) 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(「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、遞延稅項資產以及可收回稅款（二零二二年：且包括衍生金融工具）。

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。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無主要客戶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

截至二零二三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 零售 千港元	物業租賃 非零售 千港元	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	-	-	-	44,662	328,217	-	-	372,879
— 其他國家	-	-	-	-	490,974	-	-	490,974
	-	-	-	44,662	819,191	-	-	863,853
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	76,000	-	-	-	17,255	-	600	93,855
— 其他國家	-	-	-	-	62,710	-	-	62,710
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	30,525	121,433	-	-	3,032	62,769	217,759
— 英國	-	31,613	73,652	-	-	-	-	105,265
	76,000	62,138	195,085	-	79,965	3,032	63,369	479,589
收入 (物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	-	62,138	195,085	-	79,965	3,032	63,369	403,589
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 香港	120,229	-	-	-	-	-	-	120,229
應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	16,248	49,916	-	-	-	-	66,164
— 中國大陸	-	49,140	5,960	-	-	-	-	55,100
	120,229	127,526	250,961	-	79,965	3,032	63,369	645,082
業績								
分類業績								
— 香港	76,000	26,030	116,890	-	(89,515)	30,189	37,556	197,150
— 英國	-	28,865	65,059	-	-	3,671	-	97,595
— 中國大陸	-	-	(13)	-	-	3,364	-	3,351
— 其他國家	-	-	-	-	67,271	754	-	68,025
	76,000	54,895	181,936	-	(22,244)	37,978	37,556	366,121
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	15,789	49,529	-	-	-	2,294	67,612
— 中國大陸	-	49,140	5,960	-	-	-	-	55,100
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,623)	(9,555)	-	-	-	-	(11,178)
— 中國大陸	-	(19,612)	(3,320)	-	-	-	-	(22,932)
	76,000	98,589	224,550	-	(22,244)	37,978	39,850	454,723
其他收入	-	-	13,436	-	-	-	-	13,436
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	-	38,616	4,839	-	-	-	(61)	43,394
	76,000	137,205	242,825	-	(22,244)	37,978	39,789	511,553
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(317,153)
財務費用								(223,373)
所得稅開支								(38,950)
非控股權益								(307)
本公司擁有人應佔本年度之經營虧損								(68,230)
於本年度確認出售投資物業之已變現公平值變動相關之遞延稅項撥回								528
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)								133,270
— 遞延稅項撥回								11,264
本公司擁有人應佔本年度之溢利								76,832
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								(68,230)
出售投資物業之累積已變現公平值變動及其相關之遞延稅項								
— 於本年度確認								528
— 於過往年度確認								521
本公司擁有人應佔本年度之核心虧損								(67,181)

4. 營運分類 (續)
 綜合財務狀況報表
 於二零二三年十二月三十一日

	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	700,602	1,242,024	6,116,023	-	229,910	299,745	247,838	8,836,142
— 英國	-	951,704	6,284,203	-	-	-	-	7,235,907
— 中國大陸	108,018	-	104	-	-	-	-	108,122
— 其他國家	-	-	-	-	117,916	106	-	118,022
以權益法人賬之投資								
— 香港	43,426	392,433	1,431,632	-	-	1,582	4,325	1,873,398
— 中國大陸	-	72,258	90,493	-	-	-	-	162,751
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,945	-	162	-	-	3	3	2,113
— 中國大陸	-	25,706	32,194	-	-	-	-	57,900
可呈報分類資產	853,991	2,684,125	13,954,811	-	347,826	301,436	252,166	18,394,355
未分攤之公司資產								151,111
綜合資產總額								18,545,466
負債								
分類負債								
— 香港	36,717	16,128	97,335	6	284	9,945	18,844	179,259
— 英國	-	18,447	76,429	-	-	-	-	94,876
— 中國大陸	35	-	32	-	-	2	-	69
— 其他國家	-	-	-	-	2	-	-	2
可呈報分類負債	36,752	34,575	173,796	6	286	9,947	18,844	274,206
未分攤之公司負債								4,036,159
綜合負債總額								4,310,365
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	233	319,898	-	-	207	402	

其他重大項目

截至二零二三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	與已變現 公平值變動 相關之調整 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	46,425	-	-	-	46,425
財務費用	-	(223,373)	-	-	(223,373)
收入(開支)淨額	46,425	(223,373)	-	-	(176,948)
折舊：					
— 物業、廠房及設備	-	(58,791)	-	-	(58,791)
— 使用權資產	-	(45,811)	-	-	(45,811)
投資物業之公平值變動	-	-	-	(31,007)	(31,007)
攤佔以權益法人賬投資之業績	131,996	-	-	164,277	296,273
所得稅(開支)撥回	-	(38,950)	528	11,264	(27,158)
非控股權益	-	(307)	-	-	(307)

4. 營運分類 (續)

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		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	通過損益以反映公平值之投資及財資產品	非上市投資、投資控股及經紀服務	所有其他分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
攤佔以權益法入賬投資之業績									
— 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)
攤佔以權益法入賬投資之業績									
— 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(包括攤佔以權益法入賬投資之業績)									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	<u>380,469</u>	<u>3,839,629</u>	<u>13,453,648</u>	<u>109,766</u>	<u>601,489</u>	<u>603,441</u>	<u>246,751</u>	<u>19,235,193</u>
列為持作出售之資產								27,602
未分攤之公司資產								<u>171,720</u>
綜合資產總額								<u>19,434,515</u>
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	<u>36,126</u>	<u>29,454</u>	<u>251,961</u>	<u>18</u>	<u>819</u>	<u>11,842</u>	<u>9,375</u>	<u>339,595</u>
未分攤之公司負債								<u>5,092,077</u>
綜合負債總額								<u>5,431,672</u>
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)

5. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他收入包括：		
租賃服務收入	3,252	3,354
租務行政服務及物業行政服務收入	5,121	4,806
諮詢及顧問服務收入	39	38
就英國物業向租戶收取之拆卸費用及退租補償	13,436	2,487
匯兌收益淨額	422	-
政府補貼－「保就業」計劃（附註）	-	4,697
就承租物業之復修成本超額撥備	-	1,200
	36,260	26,972

附註：於截至二零二二年十二月三十一日止年度，政府補貼乃來自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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債：		
債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(65,863)	(160,172)
債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益		
－公平值變動	(6,435)	179
－匯兌部分變動	529	76
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(71,769)	(159,917)
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(99)	5
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現虧損	(614)	(574)
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之虧損淨額	(713)	(569)
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(29,820)	(158,105)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現收益	1,760	2,432
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(582)	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之收益淨額	1,178	2,432
貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益	-	1,250
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,250)	(1,623)
貨幣掉期之公平值變動而產生之虧損淨額	(1,250)	(373)
其他投資收入淨額	847	8,468
其他金融資產之利息收入	36,066	16,937
	(65,461)	(291,127)

7. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息：		
銀行借貸	229,066	129,783
其他借貸	-	5
租賃負債	3,768	1,173
利息總額	232,834	130,961
外幣銀行及其他借貸之匯兌收益	(1,356)	(932)
其他財務費用	2,883	7,567
	234,361	137,596
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(10,988)	(4,475)
	223,373	133,121

於本年度，本集團已按年利率 5.48 厘（二零二二年：2.49 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 10,988,000 港元（二零二二年：4,475,000 港元）。

8. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	3,215	2,316
香港以外地區	16,066	16,781
	19,281	19,097
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	(124)	(877)
香港以外地區	13,454	(2,635)
	13,330	(3,512)
遞延稅項：		
本年度（撥回）支出	(5,453)	11,240
	27,158	26,825

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%（二零二二年：16.5%）課稅。中華人民共和國（「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%（二零二二年：25%）計算。於本年度，本集團於英國之稅率由 19% 變為 25%（二零二二年：19%）。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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利已（扣除）計入：		
僱員成本總額：		
僱員成本（包括董事酬金）	(129,920)	(136,921)
退休福利計劃供款，		
扣除已沒收供款約 408,000 港元（二零二二年：零）	(8,140)	(8,615)
	(138,060)	(145,536)
核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師		
－本年度	(2,128)	(2,038)
其他核數師		
－本年度	(592)	(542)
－過往年度撥備不足	-	(33)
	(2,720)	(2,613)
非核數服務之核數師酬金：		
本公司核數師	(450)	(100)
折舊：		
－物業、廠房及設備	(58,791)	(62,983)
－使用權資產	(45,811)	(57,045)
	(104,602)	(120,028)
匯兌虧損淨額	-	(22,354)
短期租賃之租金開支	(3,875)	(2,202)
銷售化妝品之成本	(5,334)	(6,170)
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）		
－攤佔聯營公司稅項撥回（開支）	1,786	(8,793)
出售持作買賣之投資之所得款項總額	617,279	1,486,761
出售持作買賣之投資之賬面值	(550,345)	(1,455,081)
出售持作買賣之投資之交易成本	(1,125)	(3,048)
計入收入內之出售持作買賣之投資收益	65,809	28,632
投資物業租金收入總額	257,223	293,650
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	(7,673)	(17,712)
本年度並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(12,719)	(10,344)
	236,831	265,594
就以下項目撥回之信貸虧損撥備（信貸虧損撥備）確認之淨額：		
－墊付聯營公司款項	7,326	(7,421)
－債券之應收利息	-	(11,156)
－應收貿易賬項	-	(1)

10. 股息

於二零二三年八月十五日，董事會議決不宣派任何二零二三年中期股息（二零二二年：無）。
董事會不建議派付本年度之末期股息（二零二二年：無）。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本年度之溢利	76,832	1,152,235
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	1,907,619,079	1,907,619,079

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於本公司並無潛在普通股之發行，故上述兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	6,607	8,936
按金及預付款項	54,683	136,045
債券及結構性產品之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	4,665	2,791
其他應收賬項	143,380	122,777
	209,335	270,549
作報告用途之分析：		
非流動性質	4,904	84,081
流動性質	204,431	186,468
	209,335	270,549

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 6,607,000 港元（二零二二年：8,936,000 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業租賃之應收租金	1,262	1,183
樓宇及物業管理服務之應收賬項	3,296	6,152
化妝品業務之應收賬項	2,049	1,601
	6,607	8,936

12. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

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:

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
零至三十日	3,336	4,813
三十一日至六十日	1,652	2,640
六十一日至九十日	933	637
九十日以上	686	846
	6,607	8,936

13. 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 2,516,000 港元(二零二二年: 2,136,000 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:

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
零至九十日	765	1,628
九十日以上	1,751	508
	2,516	2,136

14. 資本承擔

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已批准及已簽約:		
物業重建開支	523,046	638,180
翻新物業	27,516	2,396
購買設備及租賃物業裝修	8,748	14,399
有限合夥企業之資本投資(附註)	-	51,866
	559,310	706,841

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」)之資本注資。於本年度內,本集團已進行該投資基金之清盤並於報告期末已告解散。截至二零二二年十二月三十一日止,本集團已注資約 93,349,000 美元(相當於約 724,064,000 港元)資本承擔金額。於二零二二年十二月三十一日,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))。

15. 或然負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 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
	628,830	628,830

由於董事認為違約風險低,故於二零二三年及二零二二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（二零二二年：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（二零二二年：無）。

暫停辦理股東登記手續

為確定股東出席本公司將於二零二四年五月二十四日舉行之應屆股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將自二零二四年五月二十一日起至二零二四年五月二十四日止（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為確定股東出席二零二四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二零二四年五月二十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 479,600,000 港元（二零二二年：1,435,000,000 港元），較去年下跌 66.6%，當中包含租金收入總額 257,200,000 港元（二零二二年：293,700,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 65,800,000 港元（二零二二年：28,600,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 81,700,000 港元（二零二二年：1,023,000,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 9,100,000 港元（二零二二年：22,000,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 51,700,000 港元（二零二二年：52,000,000 港元）以及其他收入 14,100,000 港元（二零二二年：15,700,000 港元）。收入減少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減少 938,000,000 港元。

毛利

本年度之毛利為 430,300,000 港元（二零二二年：1,376,700,000 港元），較去年下跌 68.7%，主要亦由於於本年度來自一間接受投資公司之股息收入減少。

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 14.4% 至 195,100,000 港元及零售部分之租金收入減少 5.5% 至 62,100,000 港元。本年度之收入錄得之租金收入總額較去年之 293,700,000 港元減少 12.4% 至 257,200,000 港元。租金收入減少主要由於本集團位於英國之投資物業正在進行重建及資產優化工程。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 121,300,000 港元（二零二二年：87,000,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 378,500,000 港元（二零二二年：380,700,000 港元），相對去年減幅為 0.6%。

本年度之應佔租金收入淨額為 323,100,000 港元，較去年之 325,700,000 港元減少 0.8%。

物業發展及買賣

於本年度，本集團並無出售任何買賣物業（二零二二年：並無出售）。

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 80 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 76,000,000 港元（二零二二年：1,014,000,000 港元）為本集團之收入及溢利帶來貢獻。

於本年度，本集團錄得應佔接受投資公司銷售為 120,200,000 港元（二零二二年：186,800,000 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，於二零二三年十二月三十一日包含上市股本投資、債券及財資產品。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淨額 22,200,000 港元（二零二二年：274,000,000 港元）。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

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 65,800,000 港元（二零二二年：28,600,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 617,300,000 港元（二零二二年：1,486,800,000 港元）。此外，於本年度錄得來自債券之已變現虧損為 5,900,000 港元（二零二二年：已變現收益 300,000 港元）及來自結構性產品及衍生金融工具之已變現虧損為 600,000 港元（二零二二年：600,000 港元）。

於本年度，本集團錄得未變現虧損 95,800,000 港元（二零二二年：318,300,000 港元）乃指債券、上市股本投資、結構性產品及衍生金融工具之公平值變動，包含債券之未變現虧損 65,900,000 港元（二零二二年：160,200,000 港元）、持作買賣之上市投資之未變現虧損 29,800,000 港元（二零二二年：158,100,000 港元）以及衍生金融工具之未變現虧損 100,000 港元（二零二二年：結構性產品之未變現收益屬數目較少），對本集團現金流量並無影響。債券之未變現虧損主要包括來自由中國房地產發展商發行之債券，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。於本年度由於香港股票市場表現未如理想，上市股本投資之價格普遍錄得下跌。

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 8,800,000 港元（二零二二年：21,000,000 港元）及 300,000 港元（二零二二年：1,000,000 港元）。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（已包括於收入內）5,100,000 港元（二零二二年：8,300,000 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 14,200,000 港元（二零二二年：30,300,000 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、利息收入及其他投資收入／開支之收入淨額為 14,300,000 港元（二零二二年：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），於本年度來自證券投資及財資產品已確認之虧損淨額為 22,200,000 港元（二零二二年：274,000,000 港元）。

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於本年度，本集團出售全部其通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資，並錄得已變現虧損 65,200,000 港元（包括交易成本）（二零二二年：已變現收益 15,000,000 港元（包括交易成本）及公平值變動之未變現虧損 105,700,000 港元），確認為其他全面支出。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 24,900,000 港元（二零二二年：18,000,000 港元）。

於本年度，行政開支減少 6.7%至 333,900,000 港元（二零二二年：358,000,000 港元）。財務費用於本年度增加 67.8%至 223,400,000 港元（二零二二年：133,100,000 港元），當中包括外幣銀行借貸所產生之匯兌收益 1,400,000 港元（二零二二年：900,000 港元）。財務費用之增加主要由於於本年度平均利率飆升所致。

本年度其他收益及虧損錄得收益淨額 6,600,000 港元（二零二二年：虧損 7,500,000 港元），本年度轉虧為盈主要由於就墊付一間聯營公司款項確認撥回之信貸虧損撥備 7,400,000 港元，而該信貸虧損已於二零二二年入賬。

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 296,300,000 港元（二零二二年：45,400,000 港元）。攤佔聯營公司業績之增加主要由於於本年度聯營公司持有之投資物業之公平值變動轉虧為盈以及一間聯營公司確認撥回之減值虧損。

投資物業之公平值變動

滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二三年十二月三十一日之物業估值，而英國之投資物業由大華國際交易諮詢服務有限公司（「大華國際交易」）進行物業估值。滙鋒評估及大華國際交易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虧損為 31,000,000 港元（二零二二年：未變現收益 528,500,000 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、核心虧損／溢利、股息、回購及全面收益／支出總額

溢利

本公司擁有人應佔本年度之溢利為 76,800,000 港元，相比去年溢利為 1,152,200,000 港元。本年度溢利減少主要由於於本年度(a)來自一間接受投資公司之股息收入減少；(b)投資物業之公平值變動由盈轉虧；及(c)財務費用增加；儘管(d)通過損益以反映公平值之投資及財資產品業績之虧損淨額減少；及(e)攤佔以權益法入賬投資之業績增加。本年度之每股盈利為 0.04 港元（二零二二年：0.60 港元）。

核心虧損／溢利

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 144,500,000 港元（二零二二年：513,100,000 港元），但包括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及其相關之遞延稅項 500,000 港元，本集團將錄得本公司擁有人應佔本年度之核心虧損 67,200,000 港元（二零二二年：核心溢利 639,100,000 港元）及每股核心虧損 0.04 港元（二零二二年：每股核心溢利 0.34 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 144,500,000 港元（二零二二年：513,100,000 港元）。

股息

於本年度並無派付股息（二零二二年：無）。

回購

於本年度，本公司並無回購本公司之任何股份。

全面收益／支出總額

本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額為 227,500,000 港元或每股 0.12 港元（二零二二年：全面支出總額 403,800,000 港元或每股 0.21 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本年度之溢利 76,800,000 港元（二零二二年：1,152,200,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本年度之其他全面收益 150,600,000 港元（二零二二年：其他全面支出 1,556,000,000 港元），主要包括(i)境外業務之英鎊（「英鎊」）匯兌收益 284,600,000 港元（二零二二年：匯兌虧損 484,000,000 港元）；(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虧損 65,200,000 港元（包括交易成本）（二零二二年：已變現收益 15,000,000 港元（包括交易成本）及未變現虧損 105,700,000 港元）；以及(iii)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 49,700,000 港元（二零二二年：862,500,000 港元）（由於該非上市股本證券之賬面值於宣派股息 76,000,000 港元（二零二二年：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）所致。

資產淨值

於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 14,211,500,000 港元（二零二二年：13,979,500,000 港元），較二零二二年十二月三十一日增加 232,000,000 港元或 1.7%。根據於二零二三年及二零二二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 7.45 港元（二零二二年：7.33 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本年度之全面收益總額 227,500,000 港元及於保留溢利錄得沒收未被領取之股息 4,500,000 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 14「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。

此外，本集團亦投資位於香港九龍啟德新九龍內地段第 6590 號之物業發展項目之 10% 權益。交易詳情已載列於本公司日期分別為二零二三年九月十四日及二零二三年十月六日之公布及通函內。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。

流動負債淨值

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值 960,500,000 港元（二零二二年：流動資產淨值 18,800,000 港元），其中流動資產為 1,555,100,000 港元（二零二二年：3,078,900,000 港元）及流動負債為 2,515,600,000 港元（二零二二年：3,060,100,000 港元）。

董事相信本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債。本集團相信，於二零二三年十二月三十一日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

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

於二零二三年十二月三十一日，證券投資及財資產品組合 342,400,000 港元中包含持作買賣之上市投資、債券及衍生金融工具（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債（於非流動及流動資產／負債內））（二零二二年：702,300,000 港元中包含持作買賣之上市投資、債券及結構性產品（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 港元以及上市股本投資（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），佔資產總額 1.8%（二零二二年：3.6%）。

非上市證券投資

本集團亦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）及於二零二二年十二月三十一日其賬面值為 290,000,000 港元。於本年度，本集團已注資 1,400,000 美元（相當於約 10,600,000 港元）（該資金源自其分派）及收取分派 35,400,000 美元（相當於約 276,100,000 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）。於本年度本集團已確認公平值虧損 24,500,000 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）。本集團已進行該開曼群島合夥企業之清盤並於報告期末已告解散。

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

於二零二三年及二零二二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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之債務總額為 3,933,800,000 港元（二零二二年：4,975,500,000 港元），包含銀行借貸 3,851,800,000 港元（二零二二年：4,886,900,000 港元）以及租賃負債 82,000,000 港元（二零二二年：88,600,000 港元）。現金及銀行存款為 592,200,000 港元（二零二二年：2,038,800,000 港元），抵押存款為 152,900,000 港元（二零二二年：147,800,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 3,188,700,000 港元（二零二二年：2,788,900,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 27.6%（二零二二年：35.5%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 22.4%（二零二二年：19.9%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 14,235,100,000 港元（二零二二年：14,002,800,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 342,400,000 港元（二零二二年：702,300,000 港元），債務淨額與股本權益比率為 20.0%（二零二二年：14.9%）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸 3,851,800,000 港元中，49.1%、7.8%、1.9%及 41.2%須分別於一年內、按要求（附帶按要求償還條款之銀行借貸，惟償還期間須於一年以上）、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（58.0%）及英鎊（42.0%）計值。於二零二三年十二月三十一日，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。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，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 9,281,600,000 港元（二零二二年：8,869,000,000 港元）、物業 40,300,000 港元（二零二二年：38,200,000 港元）及銀行存款 152,900,000 港元（二零二二年：147,800,000 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。本年度之利息收入增加至 46,400,000 港元（二零二二年：40,200,000 港元），較去年增加 15.4%，銀行存款利息收入增加主要由於於本年度利率上升所致。

財務費用包括銀行借貸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 218,100,000 港元，較去年之 125,300,000 港元顯著增加 74.1%。於本年度資本化之利息為 11,000,000 港元（二零二二年：4,500,000 港元）。利息開支增加主要由於於本年度平均利率飆升所致。於回顧年內之平均利率為 5.93 厘（二零二二年：2.58 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

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有僱員 495 人（二零二二年：498 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 249 人（二零二二年：260 人）以及位於英國之僱員 9 人（二零二二年：8 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）於二零二三年十二月三十一日之賬面值為 705,400,000 英鎊（相當於約 7,023,700,000 港元）（二零二二年：717,200,000 英鎊（相當於約 6,746,300,000 港元））並為本集團於本年度帶來虧損淨額 297,600,000 港元（二零二二年：溢利淨額 468,300,000 港元），而該虧損主要包括毛利、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升值，已計入本年度之其他全面收益之境外業務之英鎊匯兌收益為 284,600,000 港元（二零二二年：匯兌虧損 484,000,000 港元）。於二零二三年十二月三十一日，本集團於英國之投資淨額為 5,517,300,000 港元（二零二二年：4,570,900,000 港元），佔本集團股本權益總額 38.8%（二零二二年：32.6%）。

本集團於中國大陸之投資於本年度帶來溢利（主要包括行政開支、攤佔以權益法入賬投資之業績、其他收益及虧損以及稅項（二零二二年：亦包括投資物業之公平值變動））156,900,000 港元（二零二二年：虧損 28,800,000 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收益之境外業務之人民幣匯兌虧損為 4,000,000 港元（二零二二年：15,400,000 港元）。於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國大陸之投資淨額為 352,500,000 港元（二零二二年：200,800,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.5%（二零二二年：1.4%）。

物業估值

於二零二三年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由滌鋒評估（二零二二年：保柏國際評估有限公司）進行物業估值，而位於英國之投資物業由大華國際交易（二零二二年：利駿行測量師有限公司）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，並已用於編製二零二三年全年業績。

本集團投資物業之估值為 13,957,700,000 港元（二零二二年：13,396,700,000 港元（包括該等呈列為持作出售之資產）），經作出調整本年度投資物業之添置、出售及匯兌調整後，較二零二二年下跌 0.2%。本年度之公平值減少 31,000,000 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增加 164,300,000 港元。

公平值減少 31,000,000 港元乃主要來自位於香港及英國之重建物業之公平值減少所致。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

於二零二三年十二月三十一日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 89.57%。

於本年度內，位於灣仔之辦公室物業—夏慤大廈之平均出租率約為 74.64%。連同零售部分，夏慤大廈於本年度內之平均出租率約為 76.27%。

馬角街14至18號為位於荃灣之地盤。將重建為一幢25層之工業大廈（包括兩層地庫用作泊車及上落貨區）。總樓面面積約227,954平方呎。重建工程現已展開，其總承包工程（地庫及上蓋）正進行中。新大廈預期於二零二五年年初落成，工業單位重定於二零二四年第一季預售。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層之商住大廈。於本年度內，地下零售部分均獲承租。自二零二三年九月，其他樓層已租予一間非政府機構以「仲學舍」的名義營運青年宿舍，並已獲政府批出「青年宿舍計劃—將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」的資助。「仲學舍」設有共 42 間房間最多 84 個宿位。

鴻圖道 1 號（佔 33.33%權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於本年度內之平均出租率約為 99.27%。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零二三年十二月三十一日之出租率約為 98.11%。

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 29.85%。

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。截至二零二三年十二月三十一日止，已售出第一期 1,022 個單位及第二期 971 個單位並完成交易。

於二零二三年九月，本集團成立合營公司投標購入一幅位於九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤之新九龍內地段第 6590 號土地（佔 10%權益）。總地盤面積合共約為 145,303 平方呎，其總樓面面積合共約為 992,279 平方呎。政府已於二零二三年十月交出該土地。該土地將發展為住宅及零售項目連同政府、機構或社區設施。該發展項目預期於二零三零年第四季完成。

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。酒店主樓 5 至 14 樓層之翻新工程尚待進行。因此，於本年度內，餘下可供出租之客房為 308 間，而平均入住率約為 85.66%。

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。於本年度內之平均出租率約為 86.33%。

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。於二零二三年十二月三十一日，River Court 之拆卸工程已竣工。River Court 將被重建為一幢樓高 21 層連同兩層地庫的綜合用途建築，以甲級寫字樓為主導，預計提供約 540,800 平方呎的辦公空間和約 18,600 平方呎的零售空間，並將更名為 Evergo Tower，而 Daily Express Building（每日快報大樓）將被保留及活化。項目暫預定於二零二六年年尾落成。

「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 98.48%。

「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。於二零二三年十二月三十一日，物業之所有單位均獲承租。

「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 46.90%。部分寫字樓空間之優化工程已於二零二三年十月施工。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二三年十二月三十一日，本集團證券投資組合包含上市股本投資、債券及財資產品。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，抓住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22,200,000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

於二零二三年三月十三日，本集團（作為租戶）與陳凱韻女士（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持有之公司（作為業主），訂立一份有關續租皇室大廈安達人壽大樓39樓全層（「該物業」）的租賃協議（「該交易」），以繼續使用該物業作為本集團總部的一部分。根據上市規則，該交易構成本公司之一項關連交易及一項持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二三年三月十三日之公布內。

董事、集團財務總監、公司秘書、授權代表及董事會委員會成員之變動

於二零二三年三月十日，董事會委任梁潤輝先生為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），以及本公司之審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會各自之成員，於二零二三年三月十日相關董事會會議結束時起生效。

於二零二三年五月十日，林光蔚先生（「林先生」）辭任其執行董事、本公司之集團財務總監及公司秘書之職務，自本公司於二零二三年五月二十五日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）結束時起生效。在林先生辭任後，彼不再擔任本公司根據上市規則第3.05條之授權代表（「授權代表」）以及本公司投資委員會之成員及投資總監。董事會委任周婉芬女士為集團財務總監；麥嘉儀女士為公司秘書及授權代表；及陳諾韻女士（執行董事）為投資委員會之成員及投資總監，接替林先生之職務。

董事會現時由八名董事組成，而獨立非執行董事之人數佔董事會成員人數多於三分之一。

沒收未領取的股息

誠如二零二三年七月二十一日發出之公布，於二零一七年五月三十一日或之前宣派並於二零二三年八月二十一日仍未領取之所有股息已予沒收及復歸本公司。

服務合約 — 持續關連交易

於二零二三年八月十六日，本集團與陳凱韻女士（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）訂立一份服務合約，據此，本集團同意向陳凱韻女士及 / 或其聯繫人或親屬提供租務行政服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、租賃服務、諮詢及顧問服務、及其他一般服務，於二零二三年十一月一日起生效，為期三年（「該合約」）。根據上市規則，訂立該合約及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二三年八月十六日之公布內。

成立合營公司及合營公司成功投地 — 主要交易

誠如二零二三年九月十四日發出之公布，合營公司（由本公司、信和置業有限公司（股份代號：83）、中國海外發展有限公司（股份代號：688）及鷹君集團有限公司（股份代號：41）組成及最終擁有）已於二零二三年九月十三日接獲政府確認接納其以地價 5,350,000,000 港元投標購入位於香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤之土地（「該土地」）（「收購事宜」）。

該土地將會發展為住宅及零售開發項目以及作政府指定用房，並以出售其興建的住宅單位為首要目標。

根據上市規則，收購事宜及合營安排構成本公司的主要交易，詳情載列於本公司日期為二零二三年九月十四日之公布及二零二三年十月六日之通函內。

展望

二零二三年全球經濟比預期更具抵禦力，全球國內生產總值增長率為3%，超出市場普遍預期1個百分點，並在去年種種不明朗因素，如金融狀況收緊、地緣政治局勢緊張、持續通脹等之影響下邁向新常態。

在利率持續高企及外部環境挑戰的影響下，本地住宅物業市場於二零二三年第三季度變得更加低迷。買家的購買力仍深受利率及經濟增長放緩影響。預期二零二四年較後時間可能減息，加上近期政府宣布的放寬措施，相信能刺激市場交易量及穩定價格。

在入境旅遊及個人消費的支持下，香港經濟自二零二三年最後一季起持續復甦，短期內仍將是穩固經濟增長背後的主要推動力。本集團認為，政府提倡舉辦旅遊推廣活動及盛事可吸引更多入境旅客及增加消費，將有利本集團的零售投資物業。

於社會群體方面，本集團與非政府機構攜手合作開辦一個名為「仲學舍」之青年宿舍項目，已於二零二三年開始營運。本集團致力為社會創造價值。未來，我們將繼續參與慈善活動以展示我們對社會的友愛、關懷及支持，並進一步加強與社區的聯繫及為社區帶來正面的改變。

於英國，本集團現正為位於倫敦市中心的投資物業進行物業重建及資產優化工程，因此租金收入將受到影響。本集團相信改造後的物業將滿足國際頂尖商業租戶的高需求。我們視可持續發展為創造長遠業務價值的策略。

展望新一年，波動及不明朗因素可能仍然存在。本集團已作好準備迎接挑戰及尋求未來發展機會。

企業管治

於本年度全年，本公司已應用上市規則附錄 C1（前稱附錄十四）《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:-

主席 / 非執行董事出席股東大會

董事會主席及非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

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 C3（前稱附錄十）《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，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。

致謝

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。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二四年三月十五日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，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、梁潤輝先生、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>）。

業績摘要亦將於二零二四年三月十五日於本公司網站登載。