

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)

## 2021 年度董事會主席業務報告

### 業績摘要

截至 12 月 31 日止年度	2021 年 百萬港元	2020 年 百萬港元	2021 年 每股港元	2020 年 每股港元	變幅
股東應佔溢利	21,241	16,332	5.77	4.42	+30.5%
末期股息			1.79	1.46	+22.6%
全年股息			2.20	1.80	+22.2%

### 全年盈利

本集團截至2021年12月31日止年度股東應佔溢利為港幣212億4,100萬元（2020年－港幣163億3,200萬元）。每股溢利為港幣5元7角7分（2020年－港幣4元4角2分），較上年度增加30.5%。

### 股息

董事會現建議開派2021年度末期股息每股港幣1元7角9分，給予2022年5月25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2021年9月16日已派發之中期股息每股港幣4角1分，2021年全年合共派息每股為港幣2元2角（2020年全年每股派息港幣1元8角）。上述2021年度末期股息，如獲2022年度股東週年大會通過，將於2022年6月9日（星期四）派發。

## 業務展望

### 基礎穩固 應對挑戰

#### 業務回顧

環球主要經濟體於2021年內積極推展疫苗接種，並推出措施援助經濟，生產及商貿活動逐步恢復，就業情況亦有所改善，惟變種病毒迅速蔓延帶來新威脅，各地經濟復甦仍存在各種不確定因素。

縱然營商環境持續充滿嚴峻挑戰，集團展現堅韌實力，憑藉穩固根基、強健財務及優質資產之抗跌力，把握長遠增長機遇強化穩定收入基礎，於年內落實重大基建權益收購與股份回購事項，並訂立協議出售飛機組合權益，亦藉低息環境進行融資，鞏固可動用現金儲備，以投資合適項目為股東增值。酒店及英式酒館業務仍處艱難時期，集團大部分業務維持穩健發展，去年股東應佔溢利較2020年上升30.5%。

#### 物業銷售

本港物業交投因去年經濟好轉及利率低企而維持活躍，市況表現理想。集團香港住宅項目獲本地購買力支持，Sea to Sky已告售罄，愛海頌及#LYOS分別售出逾90%單位，而21 Borrett Road第1期及名日·九肚山之推售亦進度良好，2021年度香港物業銷售收益較上年度增加。集團於年內增添發展用地，一幅位處啟德跑道區優質臨海地段，另兩幅位於元朗，並剛於今年3月經招標投得土瓜灣重建項目。集團將繼續按土地性質及發展所需，透過投地及其他不同創新方案拓展土儲。

內地市場雖受個別企業債務問題影響，中央房控政策確保內房信貸有序投放，有助房地產業健康發展及良性循環，預料市場將維持平穩。集團內地物業銷售放緩，2021年度內地物業銷售收益較上年度減少。集團出售上海世紀盛薈廣場之交易，已於2022年1月完成，並將於2022年上半年帶來收益。

## 物業租務

下半年隨著就業情況、消費意欲及租戶信心改善，本地零售及商廈租務需求逐步回穩。惟受疫情影響，租務環境持續艱難，集團2021年物業租務收益較上年度減少5%，集團繼續優化租戶組合及提升資產競爭力，物業出租率整體維持穩健。年底正式開業的海之戀商場租務表現穩步增長。集團將一如既往拓展優質投資物業項目，以把握疫後發展機遇，及提升回報效益。

集團於2022年3月11日訂立協議，並完成出售位於倫敦5 Broadgate物業之權益。5 Broadgate為甲級寫字樓商用物業，於2018年由集團購入，與通脹掛鈎之租金回報一直提供穩健收入。是次交易為集團帶來可觀出售收益。詳情已載於本公司同日刊發之公告。

## 酒店及服務套房業務

新變種病毒持續擴散，國際旅遊因疫情困擾而繼續對旅遊業造成影響。惟集團酒店及服務套房業務專注於長期住宿市場，不斷努力開拓本地客源，積極推出各種優惠，並維持高出租率。酒店及服務套房整體業務年內收益有所增加，繼續提供盈利貢獻。北角歷山酒店餐飲部分及客房服務相繼於2021年上半年及下半年投入運作。

## 飛機租賃

飛機租賃行業因新冠疫情導致範式轉變，風險與回報不穩定且難以預測，出現多項業內整合及併購。2021年，飛機租賃溢利貢獻於扣除2020年出售飛機所得後，相對減少3%。經多年拓展，集團飛機租賃組合為多架主要屬低機齡窄體飛機，出租予信貸良好航空公司客戶。飛機租賃業務表現持續穩定，並於疫情前帶來可觀回報。於2021年12月，飛機租賃業務經股權整合後，集團聯同持有少數權益之李嘉誠（環球）基金會訂立協議向獨立第三方出售各自所持機隊權益。是項交易乃退出飛機租賃行業合適時機，可釋放飛機組合價值，同時變現理想收益，以集中資源作策略投資，為股東創造價值。出售交易須待若干條件達成後，方告完成，詳情載於本公司日期為2021年12月24日公告。

## 英式酒館業務

隨著去年4月英國逐步放寬新冠疫情下餐飲業防疫規限，下半年業務大致恢復正常營運，惟去年12月變種病毒Omicron肆虐，若干防疫措施重啟對業務構成嚴重影響。儘管疫情於年內仍帶來重大影響，Greene King下半年營運表現較上半年理想，英式酒館業務全年所錄得虧損較2020年為少。縱然按年終評估確認商譽減值港幣20億500萬元，預期隨著解除所有防疫規限後，英式酒館業務將穩步復甦。通脹上升與勞工及貨存短缺問題，將影響復甦進度。憑藉集團支持，加上具永久業權的重大優質資產，Greene King將繼續鞏固根基，於疫後展現更強實力。

## 基建及實用資產業務

基於業務性質，基建及實用資產業務持續表現穩健。年內，集團以港幣 170 億元向李嘉誠基金會收購UK Power Networks、Northumbrian Water、Wales & West Utilities及Dutch Enviro Energy權益，收購代價以發行333,333,333股股份支付，同時在市場回購380,000,000股股份，以抵銷發行代價股份之攤薄影響。有關交易帶來財務增值，獲獨立股東高票支持通過，回購股份數目亦獲股東超額接納，為股東提供機會按溢價變現投資，總代價約為港幣193億8,000萬元。是次收購除帶來具經常性現金流實用資產，同時加強集團現有固定收入基礎，提供即時貢獻，基建及實用資產業務收益較2020年大幅上升。

CK William集團、Reliance Home Comfort及ista去年溢利貢獻分別為港幣13億3,200萬元、港幣13億7,900萬元及港幣13億3,800萬元。其他基建及實用資產項目，包括已訂立經濟收益協議及向李嘉誠基金會收購之項目，共提供溢利貢獻港幣28億8,500萬元。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。

## 可持續發展及新型冠狀病毒之應對策略

疫情突顯世界不可分割及地球之脆弱性。集團作為全球企業公民，冀盡一己之責減少業務活動對環境及天然資源影響，為環球社區締造更安全未來作出貢獻。年內，可持續發展委員會加倍關注環境、社會及管治事項，並提升集團環境、社會及管治文化、績效以及披露常規。集團2021年4月刊發首份獨立發表可持續發展報告，並於同年獲批兩筆合共港幣55億元可持續發展掛鈎貸款，為集團可持續金融重要里程碑。於年內，集團發展物業海之戀及My Central均獲得綠建環評新建建築最終金級，足證集團決心實踐可持續建築。因應減緩氣候變化之迫切需要，集團就管理氣候相關風險設定環境目標，為逐步達至碳中和作好準備。集團將繼續讓持份者參與其綠色願景及策略，並於內部提升環保意識及實踐可持續原則。

集團於疫情期間實施各抗疫措施，以保障僱員、租客、客戶及社區健康安全，並繼續按情況採取彈性工作安排及數碼通訊。集團2021年度股東週年大會及股東特別大會以混合會議模式進行，股東可選擇親身或透過網上平台出席及投票表決。年內，集團向員工提供有薪「疫苗假期」，亦聯同李嘉誠基金會送出港幣2,000萬元禮券鼓勵市民接種，以響應政府大規模新冠疫苗接種計劃。

## 展望未來

展望2022年，疫苗接種普及可望帶動環球經濟回穩，惟復甦動力仍受制於病毒變異情況。中美關係持續演變，未來發展仍存在不確定性，市場面對供應短缺及通脹升溫的重大挑戰，美國增快結束買債與加息步伐，以及地緣局勢緊張，均對漸現曙光的經貿環境帶來變數。

儘管內外環境不穩定因素增多，內地經濟總體運行維持平穩，2021年全年國內生產總值按年增長。內地以共同創新致富並分享成果為目標，持續深化改革及推動高質量發展，同時維持穩健有效宏觀政策，適時降準減息以保持流動性合理充裕，預料市場短期風險可控，長遠維持平穩健康發展。

本港2021年全年生產總值按年上升6.4%，失業率亦由年初7.2%回落至年底3.9%，政府推出消費券計劃有助刺激零售氣氛，惟新變種病毒在本地迅速蔓延，對香港經濟增添變數及挑戰。在國家政策支持下，香港作為國際金融及創科中心之定位不變，料長遠前景樂觀。政府透過多元化政策及措施，務求增加短中期土地及房屋供應，加上用家需求持續穩健，本地樓市將可持續平穩發展。

過去數年香港經歷多番波動，惟集團根基穩固，現金充裕，並坐擁優質資產，成功通過各種考驗及挑戰，並從中展現其應變能力，穩中求變，積極發掘新機遇。集團以既定策略運用資本，進行穩定並可提供經常性收益優質投資，進一步鞏固並拓闊業務基礎，故對整體業務於疫情好轉、經營環境改善時重拾增長感到樂觀。香港及內地為集團地產業務重點市場，集團將繼續物色合適物業發展機會，對兩地前景充滿信心。

於年終結算日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為7.9%，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，反映集團財務及前景穩健。

## 致意

處身充滿競爭及挑戰全球化年代，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各部門員工年內勤奮工作、沉著應變、忠誠服務及貢獻，尤其疫情期間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，致以衷心謝意。

主席  
**李澤鉅**

香港，2022年3月17日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 於 2021 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
愛海頌	新九龍內地段 6506 號	595,701	合作發展
Sea to Sky	將軍澳市地段 70 號 餘段 H 地盤	1,044,104	合作發展
御湖名邸 第 3 (3) 期	廣州黃埔區	333,349	80%
譽天下 第 5 期	北京順義區	487,766	100%
海逸豪庭 第 D2c2 期及 G1b / G2a 第三區	東莞環崗湖	1,788,960	99.8%
逸翠莊園 第 3B 期	廣州增城	272,520	100%
御沁園 第 5B-1 期	上海浦東新區	334,806	85%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2022 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%
名日·九肚山	沙田市地段 614 號	244,084	100%
#LYOS	丈量約份第 124 約地段 第 4328 號	138,876	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 G1b / G2a 第 4 區	東莞環崗湖	932,186	99.8%
逸翠莊園 第 3B 及 3C 期	廣州增城	346,587	100%
瀧珀花園 第 1 及 2 期	惠州大亞灣	2,505,405	100%
觀湖園 第 2B 期	武漢蔡甸區	651,621	100%
Chelsea Waterfront The Rotunda, East Tower and Block KC2A	倫敦切爾西/富勒姆	140,431	95%



### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2021年2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4E區2號地盤的新九龍內地段第6604號土地。該地盤面積約117,843平方呎（約10,948平方米），可建樓面面積約648,137平方呎（約60,214平方米），將發展為住宅/零售物業。
- (2) 2021年3月：本公司於2021年3月18日公佈（「公告」）以下建議（「該建議」），包括：(a)以總購買價港幣170億元向李嘉誠基金會有限公司（「李嘉誠基金會」）收購4間基建公司少數股東權益之建議收購（「建議收購」），有關代價以發行333,333,333股本公司股份（「股份」）（「代價股份」）予李嘉誠基金會（或其聯屬公司）之方式支付；(b)股份回購建議，包括：(i)向所有本公司合資格股東提出以每股股份港幣51元之要約價（「要約價」）回購最多380,000,000股股份（「股份數目上限」，本公司於2021年4月14日公佈就原為333,333,333股股份之上限予以修訂）以作註銷之有條件現金要約（「股份回購要約」）及(ii)倘根據股份回購要約接獲的有效接納數目少於股份數目上限，則在股份回購要約完成後，運用股份回購授權（倘於本公司2021年度股東週年大會上獲股東批准），可能以不超過要約價的價格進行市場股份回購以購回任何股份差額；以及(c)申請清洗豁免（定義見公告），豁免李嘉誠基金會因其（或其聯屬公司）獲配發及發行代價股份及因股份回購要約而對控股股東集團（定義見公告）尚未擁有或同意收購的所有股份作出強制性全面收購要約的責任。該建議已於2021年5月13日召開之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。建議收購於2021年5月完成，股份回購要約則於2021年6月完成。
- (3) 2021年5月：本集團一全資附屬公司就新界元朗錦田錦泰路丈量約份第109約地段第2206號地塊與政府達成換地協議，該地盤面積約171,986平方呎（約15,978平方米），將發展為住宅物業，估計樓面面積約137,584平方呎（約12,782平方米）。

- (4) 2021年6月：本公司以總代價（未計費用）港幣163,423,500元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）合共回購3,150,000股股份。所回購之股份已於2021年7月2日全數予以註銷。
- (5) 2021年6月：本集團一全資附屬公司按50億美元歐羅中期票據計劃（「該計劃」）發行本金總額為(i)2億5,000萬美元、年度固定利率為0.75%之三年期票據；及(ii)3億5,000萬美元、年度固定利率為1.375%之五年期票據（「該等票據」），由本公司作保證。該等票據只售予專業投資者，並於2021年7月2日在聯交所上市。
- (6) 2021年8月：本集團一全資附屬公司經政府招標成功投得位於新界元朗流業街與涌業路交界丈量約份第115約地段第1677號地塊。該地盤面積約163,697平方呎（約15,208平方米），將發展為住宅物業，估計可建樓面面積約78,574平方呎（約7,299.8平方米）。
- (7) 2021年9月：本集團一全資附屬公司發行本金總額3億新加坡元、年度派息率為3.38%之有擔保優先永久資本證券（「該等3.38%證券」），由本公司作保證。該等3.38%證券已於2021年10月4日在聯交所上市。
- (8) 2021年9月：於2021年9月17日，本集團兩間間接全資附屬公司（「賣方」）與希慎（上海）有限公司（「買方」）訂立買賣協議（「協議」），據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購(i)本集團一間間接全資附屬公司（「目標公司」）全部已發行股份及(ii)目標公司及其附屬公司應付及欠負賣方之總金額（「該交易」）。目標公司透過其全資附屬公司（「中介控股公司」）持有一間於中國成立之公司（「項目公司」）60%股本權益，項目公司為位於中國上海名為世紀盛薈廣場之已竣工寫字樓／商鋪混合用途發展項目的註冊擁有人。該交易須待賣方透過中介控股公司收購項目公司餘下40%股本權益（隨後即持有項目公司100%股本權益）後方可作實。該交易總代價約為人民幣35億元（可予調整），並已於2022年1月完成。

- (9) 2021年10月：本集團一全資附屬公司更新該計劃，由本公司作保證，可不時發行與證券商協定之任何幣值之票據。該計劃於2021年10月18日在聯交所上市及於該計劃項下發行之票據可於聯交所或與相關證券商可能協定之其他交易所上市。
- (10) 2021年12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（「賣方」）與Maverick Aviation Holdings Ltd.（作為買方）及本公司（作為賣方各自之擔保人）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（「買賣協議」），各自之總代價約為現金24億4,100萬美元（約等於港幣189億2,100萬元）及現金18億4,000萬美元（約等於港幣142億5,800萬元）（須予以調整）。上述出售交易涉及出售共125架飛機，連同該等飛機的租約，以及訂購中之其他飛機。有關出售交易須受限於按本公司日期為2021年12月24日之公告所述之買賣協議項下的若干條款及條件達成後，方告完成。
- (11) 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/零售物業，估計可建樓面總面積約526,807平方呎（約48,942平方米）。
- (12) 2022年3月：本集團一間接全資附屬公司與Broadgate Five Holdings (Jersey) Limited（「Broadgate 買方」）簽訂買賣協議，出售Bluebutton Holdco 5 Broadgate (Jersey) Limited（「Broadgate 目標公司」）全部已發行股本予Broadgate 買方。Broadgate 目標公司之全資附屬公司持有英國倫敦5 Broadgate 甲級寫字樓商用物業（「該物業」）之全部實益權益。出售Broadgate 目標公司代價為現金7億2,917萬英鎊（約相等於港幣74億6,670萬元），當中已考慮該物業的認定價值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。有關交易已於2022年3月11日完成，詳情載於同日刊發之公告。

## 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 377 億 9,800 萬元 (2020 — 港幣 386 億 7,000 萬元)，主要包括(一)香港愛海頌、Sea to Sky 和 21 Borrett Road 第 1 期的住宅單位銷售；及(二)內地東莞海逸豪庭、廣州逸翠莊園、上海高逸尚城及上海御沁園的住宅單位銷售，以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	15,724	8,941
內地	21,722	27,114
海外	352	2,615
	<b>37,798</b>	<b>38,670</b>

本年度收益為港幣 181 億 4,600 萬元 (2020 — 港幣 191 億 1,200 萬元)，以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	6,995	3,880
內地	11,141	14,626
海外	10	606
	<b>18,146</b>	<b>19,112</b>

年度內，香港名日·九肚山和#LYOS 的住宅單位預售，及豪宅項目 21 Borrett Road 第 1 期的單位銷售，均甚為理想，惟內地和英國多個項目的銷售放緩。

本集團於 2021 年 9 月簽訂協議出售在上海發展興建的世紀盛薈廣場，包括購物商場及一幢寫字樓，並定於 2022 年 1 月完成交易。

於 2021 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		
	2022 年 港幣百萬元	2022 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	15,478	3,845	19,323
內地	9,694	324	10,018
海外	-	195	195
	<b>25,172</b>	<b>4,364</b>	<b>29,536</b>

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 400 萬平方呎、6,700 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 66 億 9,300 萬元 (2020 — 港幣 67 億 5,100 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	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
零售	2,618	2,733
寫字樓	2,644	2,840
工業	727	725
其他	704	453
	<b>6,693</b>	<b>6,751</b>

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 56 億 6,100 萬元 (2020 — 港幣 59 億 3,500 萬元)，由於香港零售及寫字樓物業出租率受疫情影響下滑，較去年減少港幣 2 億 7,400 萬元，並以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	4,352	4,880
內地	571	510
海外	738	545
	<b>5,661</b>	<b>5,935</b>

於年終結算日，本集團持有約 1,760 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	3.2	3.9	5.9	-	13.0
內地	1.5	0.4	-	-	1.9
海外	0.1	1.4	-	1.2	2.7
	4.8	5.7	5.9	1.2	17.6

於 2021 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 15 億 1,300 萬元 (2020 — 減少港幣 11 億 600 萬元)。

### 酒店及服務套房業務

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 27 億 1,100 萬元 (2020 — 港幣 20 億 5,500 萬元)，而酒店業務持續受疫情不利影響，酒店入住率仍低於冠狀病毒疫前的水平。

年度內，海逸君綽酒店、海逸酒店及集團其他酒店業務略為改善，錄得平均 37%的入住率，而以長租住客為主的 Horizon Hotels & Suites 及其他服務套房業務，包括於香港開業的歷山酒店，則能夠維持平均 93%的入住率。

本年度因服務套房收益抵銷酒店虧損，整體收益為港幣 3 億 9,900 萬元 (2020 — 港幣 2 億 6,000 萬元)，以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	482	361
內地	(83)	(101)
	399	260

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，並提供約 15,000 間客房。

## 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 8,800 萬元 (2020 — 港幣 8 億 3,600 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 5,500 萬元 (2020 — 港幣 3 億 5,500 萬元)，以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	256	275
內地	58	58
海外	41	22
	355	355

於年終結算日，本集團管理之已落成物業約 2 億 6,900 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。

## 飛機租賃

本年度飛機租賃收入(包括攤佔合營企業)為港幣 25 億 3,400 萬元 (2020 — 港幣 28 億 2,000 萬元)，較去年減少港幣 2 億 8,600 萬元，包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司的收入。年度內航空公司經營困難，本集團致力與承租航空公司重組合約條款，使飛機可持續獲租用。

本年度收益(包括攤佔合營企業)為港幣 8 億 8,700 萬元 (2020 — 港幣 11 億 1,900 萬元)，由於沒有出售飛機收益 (2020 — 港幣 2 億 100 萬元)及租賃收入受疫情影響下跌，故收益較去年減少港幣 2 億 3,200 萬元。收益按承租人的經營地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
亞洲	164	388
歐洲	198	266
北美洲	436	471
拉丁美洲	89	(6)
	887	1,119

於 2021 年 12 月，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價 42 億 8,100 萬美元 (約港幣 331 億 7,900 萬元) 出售集團的飛機租賃業務，包括 120 架窄體飛機和 5 架寬體飛機。受限於若干條款及條件要先按協議達成，預期出售交易會於 2022 年上半年完成。

## 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 間由 Greene King 於英格蘭、威爾斯及蘇格蘭經營的英式酒館、餐廳及酒店。儘管英國已解除大部分新冠病毒限制措施，過去兩年實施的封城及限制措施對當地酒館行業極為不利。Omicron 變種病毒迅速蔓延亦為公眾健康造成憂慮，酒館行業尚未能回復至冠狀病毒疫前正常水平。

年度內，集團英式酒館業務持續受不利影響，業務營運仍低於冠狀病毒疫前水平。經扣除資產減值港幣 1 億 4,400 萬元 (2020 — 港幣 9 億 9,500 萬元)後，本年度錄得經營虧損港幣 5,500 萬元 (2020 — 港幣 34 億 6,200 萬元)，業績以英式酒館業務支部呈列如下：

支部	2021		2020	
	收入 港幣百萬元	經營 收益(虧損) 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	經營 收益(虧損) 港幣百萬元
英式酒館公司	11,486	(350)	7,636	(3,105)
- 營運以提供食物或喝酒為 主的酒吧餐廳及以社區為 本的地道酒吧				
英式酒館合作夥伴	1,167	363	734	5
- 擁有並以特許或租賃模式 經營多間主要供喝酒的英 式酒館				
釀酒及品牌	1,631	(68)	1,160	(362)
- 銷售及分銷多種啤酒，包括 自家酒廠釀製的品牌啤酒				
	14,284	(55)	9,530	(3,462)

儘管英式酒館的正常營運及盈利恢復可期，但 2020 及 2021 兩年均錄得經營虧損，經年終評估計算，其商譽需減值港幣 20 億 500 萬元。



## 基建及實用資產業務

本集團於 2021 年 5 月以總代價港幣 170 億元完成收購李嘉誠基金會有限公司所持有的 (一) UK Power Networks 20%權益; (二) Northumbrian Water 20%權益; (三) Wales & West Utilities 10%權益; 及(四) Dutch Enviro Energy 10%權益 (統稱「基建項目權益」)。

於完成收購基建項目權益後，購入之 Northumbrian Water、Wales & West Utilities 和 Dutch Enviro Energy 權益與集團持有相關公司的經濟權益合併，而本集團以透過合營企業權益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	36%
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%

本年度集團攤佔合營企業的收入如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
CK William JV	4,181	4,332
CKP (Canada) JV	4,217	3,749
Sarvana JV	5,820	5,409
UK Power Networks JV	2,757	-
Northumbrian Water JV	2,581	-
Dutch Enviro Energy JV	554	-
Wales & West Utilities JV	757	-
	<b>20,867</b>	<b>13,490</b>

此外，本集團持有下列基建及實用資產業務的經濟收益權益：

	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%

本年度溢利收益為港幣 69 億 3,400 萬元 (2020 — 港幣 44 億 8,800 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	2021 總額 港幣百萬元	2020 總額 港幣百萬元
CK William JV	1,224	63	45	1,332	1,369
CKP (Canada) JV	-	-	1,379	1,379	1,159
Sarvana JV	-	1,338	-	1,338	1,322
UK Power Networks JV	-	1,530	-	1,530	-
Northumbrian Water JV	-	617	-	617	-
Dutch Enviro Energy JV	-	78	-	78	-
Wales & West Utilities JV	-	255	-	255	-
其他	117	288	-	405	638
	<b>1,341</b>	<b>4,169</b>	<b>1,424</b>	<b>6,934</b>	<b>4,488</b>

年度內，持基建項目權益之附屬公司從 UK Power Networks、Northumbrian Water、Wales & West Utilities 和 Dutch Enviro Energy 收取包括股息、利息及其他之現金分派共港幣 9 億 4,000 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	32.7%
置富產業信託	投資香港零售物業	26.7%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.3%

匯賢產業信託是聯營公司，為本年度集團溢利貢獻港幣 2 億 8,800 萬元 (2020 — 港幣 1 億 8,900 萬元)，而年度內收取之分派達港幣 3 億 1,100 萬元 (2020 — 港幣 2 億 3,500 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 3 億 1,000 萬元 (2020 — 港幣 3 億元)，並已確認為投資收入。以 2021 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增加港幣 5 億 800 萬元 (2020 — 減少港幣 10 億 6,700 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，並因應需要安排銀行及其他借款。年度內，本集團以歐羅中期票據發行計劃發行為期 3 年之港幣浮息票據，年利率為香港銀行同業拆息加 0.47%，金額達港幣 37 億 9,000 萬元；及兩批分別為期 3 年及 5 年之美元固定利息票據，3 年期年利率為 0.75%，金額達 2 億 5,000 萬美元，而 5 年期年利率為 1.375%，金額達 3 億 5,000 萬美元。

於 2021 年 9 月，本集團發行 3 億新加坡元永久資本證券，年派息率為 3.38%。該永久資本證券沒有到期日，集團可選擇於 2024 年 9 月 30 日或以後贖回。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 965 億元，較 2020 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 186 億元。還款期攤分 15 年：於 1 年內到期借款為港幣 288 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 521 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 156 億元。

於 2021 年 12 月 31 日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為 7.9%。負債淨額以銀行及其他借款扣減銀行結存及定期存款港幣 634 億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

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，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討所面對之匯率及利率風險。對海外投資及於金融波動或不明朗時期，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以減低集團因匯率及利率變動所面對之風險。

於年終結算日，集團借款 64% 為港幣或美元及 36% 為其他貨幣，包括澳元、英鎊及人民幣，分別為澳洲、英國及內地之投資及業務而安排。集團地產業務收入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 61 億 5,900 萬元 (2020—港幣 159 億 2,400 萬元)之物業已就內地及英國物業項目之銀行借款作抵押；(二)港幣 327 億 5,400 萬元 (2020—港幣 330 億 7,800 萬元)之物業已就英國英式酒館業務之其他借款作抵押；及(三) 港幣 72 億 8,600 萬元之飛機已就銀行借款作抵押。

## 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 9,000 萬元 (2020—港幣 5 億 500 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 15 億 2,800 萬元 (2020—港幣 46 億 6,200 萬元)。

## 僱員

於年終結算日，本集團僱用約 54,000 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 116 億 3,100 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2021年6月4日，根據股份回購要約以要約價購回合共 380,000,000 股股份並予以註銷，總代價為港幣19,380,000,000元（未計費用）（詳情載於本公司日期為2021年6月4日之公告）。

於截至 2021 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價港幣163,423,500 元（未計費用）於聯交所合共回購 3,150,000 股股份。所有回購之股份隨後已全數予以註銷。於 2021 年 12 月 31 日，已發行股份總數為 3,643,583,833 股。

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）	
2021年6月	<u>3,150,000</u>	51.95	51.70	<u>163,423,500</u>

除上文所披露者外，於截至 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度內，本公司已應用當時生效之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 A.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 6 位獨立非執行董事，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，李嘉誠先生於退任主席後擔任本公司資深顧問，繼續為集團作出貢獻，就重大事項提供意見。

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「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 位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位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 位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、羅時樂先生、羅弼士先生及柏聖文先生組成。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 2021 年 12 月 31 日止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，現任成員大部分為獨立非執行董事，並由獨立非執行董事擔任主席。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」），成員包括一位執行董事、一位獨立非執行董事，以及公司秘書，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。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）、獨立非執行董事張英潮先生，以及公司秘書楊逸芝女士。

## 股東週年大會

本公司 2022 年度股東週年大會（「2022 年度股東週年大會」）訂於 2022 年 5 月 19 日（星期四）舉行。相關安排詳情將刊載於本公司有關2022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 2022 年 5 月 16 日（星期一）至 2022 年 5 月 19 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 2022 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 2022 年 5 月 13 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 2022 年 5 月 25 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 2022 年 5 月 25 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、羅時樂先生、羅弼士先生及柏聖文先生。

綜合收益表  
截至2021年12月31日止年度

持續業務

	2021 港幣百萬元	2020 (重列) 港幣百萬元
集團收入	62,094	57,623
攤佔合營企業之收入	21,147	13,709
總額	<u>83,241</u>	<u>71,332</u>
集團收入	62,094	57,623
收取合營企業利息	2,152	1,918
投資及其他收益	1,964	3,069
營運成本		
物業及有關成本	(19,848)	(19,612)
英式酒館產品及有關成本	(7,392)	(5,853)
薪金及有關支出	(8,056)	(6,967)
利息及其他融資成本	(1,190)	(1,378)
折舊	(2,186)	(2,246)
其他支出	(661)	(717)
	(39,333)	(36,773)
金融工具之得益	2,495	210
投資物業之公平值變化	1,513	(1,106)
固定資產減值	(144)	(995)
商譽減值	(2,005)	-
攤佔合營企業之溢利	1,037	459
攤佔聯營公司之溢利	288	189
除稅前溢利	<u>30,061</u>	<u>24,594</u>
稅項	(8,533)	(7,395)
持續業務年度溢利	<u>21,528</u>	<u>17,199</u>
終止業務		
終止業務年度溢利	415	590
年度溢利	<u>21,943</u>	<u>17,789</u>
非控股股東 - 持續業務	(464)	(957)
- 終止業務	2	-
永久資本證券 - 持續業務	(240)	(500)
股東應佔溢利	<u>21,241</u>	<u>16,332</u>
股東應佔溢利		
持續業務	20,824	15,742
終止業務	417	590
	<u>21,241</u>	<u>16,332</u>
每股溢利		
持續業務	港幣5.66元	港幣4.26元
終止業務	港幣0.11元	港幣0.16元
	<u>港幣5.77元</u>	<u>港幣4.42元</u>

股息

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
已派發中期股息	1,494	1,256
擬派末期股息	6,522	5,392
	<u>8,016</u>	<u>6,648</u>
每股股息		
中期股息	港幣0.41元	港幣0.34元
末期股息	港幣1.79元	港幣1.46元

綜合全面收益表  
截至2021年12月31日止年度

	2021 港幣百萬元	2020 (重列) 港幣百萬元
年度溢利	<u>21,943</u>	<u>17,789</u>
將轉入收益表之其他全面收益		
伸算香港以外業務財務報表匯兌得益(虧損)	(2,021)	8,227
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益(虧損)	513	(855)
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	3,645	(5,495)
現金流對沖	1,060	(339)
投資之公平值變化	-	7
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	525	(329)
伸算香港以外業務財務報表匯兌虧損轉入收益表	-	456
不可轉入收益表之其他全面收益		
重新計量界定福利責任之得益(虧損)	821	(129)
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	528	(49)
除稅後其他全面收益	<u>5,071</u>	<u>1,494</u>
全面收益總額	<u>27,014</u>	<u>19,283</u>
應佔全面收益總額		
非控股股東 - 持續業務	(640)	(1,277)
- 終止業務	(8)	-
永久資本證券 - 持續業務	(240)	(500)
股東應佔全面收益總額	<u>26,126</u>	<u>17,506</u>
股東應佔全面收益總額		
持續業務	25,328	17,179
終止業務	798	327
	<u>26,126</u>	<u>17,506</u>

**綜合財務狀況表**  
**2021年12月31日結算**

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	76,444	95,101
投資物業	132,324	128,683
合營企業	80,752	62,467
聯營公司	7,054	7,077
投資	12,104	16,787
商譽	4,609	6,655
遞延稅項資產	2,853	3,102
其他非流動資產	6,450	8,096
	<u>322,590</u>	<u>327,968</u>
流動資產		
待售物業	127,482	121,737
待售飛機資產	31,748	-
應收賬款、預付款項及其他	8,086	10,414
應收貸款	3,440	1,065
銀行結存及定期存款	63,365	59,519
	<u>234,121</u>	<u>192,735</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	24,612	21,336
銀行及其他借款	28,812	22,887
客戶訂金	17,613	22,303
待售飛機相連負債	2,482	-
稅項準備	4,996	4,297
	<u>78,515</u>	<u>70,823</u>
流動資產淨值	<u>155,606</u>	<u>121,912</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	67,656	55,006
遞延稅項負債	15,974	14,938
租賃負債	6,099	6,980
衍生金融工具	2,152	5,568
退休金負債	40	170
	<u>91,921</u>	<u>82,662</u>
資產淨值	<u>386,275</u>	<u>367,218</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	242,619	245,639
儲備	128,609	109,000
股東權益	371,228	354,639
永久資本證券	7,929	6,200
非控股股東權益	7,118	6,379
權益總額	<u>386,275</u>	<u>367,218</u>

附註：

- (1) 年度內，本集團物業發展及投資、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等主要業務為持續業務，而飛機租賃則為終止業務。

各持續業務之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
物業銷售	37,760	38,653	38	17	37,798	38,670
物業租務	6,543	6,603	150	148	6,693	6,751
酒店及服務套房業務	2,691	2,039	20	16	2,711	2,055
物業及項目管理	816	798	72	38	888	836
英式酒館業務	14,284	9,530	-	-	14,284	9,530
基建及實用資產業務	-	-	20,867	13,490	20,867	13,490
	<b>62,094</b>	<b>57,623</b>	<b>21,147</b>	<b>13,709</b>	<b>83,241</b>	<b>71,332</b>

並以地區概括如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	23,805	16,792
內地	22,912	28,164
英國	21,603	10,771
其他	14,921	15,605
	<b>83,241</b>	<b>71,332</b>

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	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
持續業務						
物業銷售	18,127	19,112	19	-	18,146	19,112
物業租務	5,541	5,813	120	122	5,661	5,935
酒店及服務套房業務	421	286	(22)	(26)	399	260
物業及項目管理	314	333	41	22	355	355
英式酒館業務	(55)	(3,462)	-	-	(55)	(3,462)
基建及實用資產業務	405	638	6,529	3,850	6,934	4,488
	<b>24,753</b>	<b>22,720</b>	<b>6,687</b>	<b>3,968</b>	<b>31,440</b>	<b>26,688</b>
終止業務						
飛機租賃	844	864	43	255	887	1,119
	<b>25,597</b>	<b>23,584</b>	<b>6,730</b>	<b>4,223</b>	<b>32,327</b>	<b>27,807</b>
銀行及其他借款融資成本	(1,331)	(1,451)	(1,983)	(1,206)	(3,314)	(2,657)
	<b>24,266</b>	<b>22,133</b>	<b>4,747</b>	<b>3,017</b>	<b>29,013</b>	<b>25,150</b>
金融工具之得益					1,179	1,257
房地產投資信託權益					598	489
公平值變化						
房地產投資信託					508	(1,067)
投資物業					1,513	(1,106)
商譽減值					(2,005)	-
其他					510	1,089
稅項						
集團					(8,550)	(7,417)
合營企業					(823)	(606)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(702)	(1,457)
股東應佔溢利					<b>21,241</b>	<b>16,332</b>

(2) 除稅前溢利(持續業務)已扣除(計入)下列項目：

	2021 港幣百萬元	2020 (重列) 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,195	1,645
減：資本化金額	(227)	(505)
	968	1,140
租賃負債	222	238
已售物業成本	16,955	17,681
已售英式酒館產品成本	3,896	3,493
政府補貼 – 就業支援	(1,522)	(2,214)

(3) 稅項(持續業務)

	2021 港幣百萬元	2020 (重列) 港幣百萬元
本期稅項		
香港	1,412	936
香港以外	6,335	6,157
遞延稅項	786	302
	8,533	7,395

(4) 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3,677,489,596股 (2020 – 3,693,400,500股) 計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一個月內	1,240	2,280
二至三個月	125	132
三個月以上	186	320
	1,551	2,732

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一個月內	5,156	4,490
二至三個月	17	55
三個月以上	28	26
	5,201	4,571

(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2021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2022年生效之IFRSs並無重大影響。

(7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。