

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 年度中期業績

業績摘要

截至 6 月 30 日止六個月	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	10,331	10,931	2.88	3.00	- 4.0%
終止業務	-	2,005	-	0.55	
	10,331	12,936	2.88	3.55	- 18.9%
中期股息			0.43	0.43	-

上半年度業績

本集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月未經審核之持續業務股東應佔溢利為港幣 103 億 3,100 萬元（2022 年上半年—持續業務為港幣 109 億 3,100 萬元，而包括終止業務後為港幣 129 億 3,600 萬元）。每股溢利為港幣 2 元 8 角 8 分，較去年同期持續業務之每股溢利（2022 年—港幣 3 元）減少 4.0%，及較去年同期股東應佔每股溢利（2022 年—港幣 3 元 5 角 5 分）減少 18.9%。

中期股息

董事會宣佈派發 2023 年度中期股息每股港幣 4 角 3 分（2022 年度每股港幣 4 角 3 分），給予 2023 年 9 月 5 日（星期二）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於 2023 年 9 月 14 日（星期四）派發。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

集團憑藉穩健基礎、強健財務，以及具抗跌力之優質多元資產組合帶來跨地域與業務經常性收入，在全球營商環境持續嚴峻之際，依然展現其堅韌實力。地產行業繼續受具挑戰之市場環境影響，集團於 2023 年上半年度業績整體符合預期。股東應佔溢利較去年同期減少，主要由於飛機租賃業務已於去年終止，以及物業發展進度因審慎土儲策略而出現空窗期所致。集團之投資策略以優質資產、增長前景及可持續發展績效為依歸，近期向英國一家就供應專業支援護理房屋具領導地位之上市機構 Civitas Social Housing PLC (「Civitas」) 提出收購，正好貫徹體現集團相關政策。

物業銷售

回顧期內，本地住宅物業市場首季數據有所改善，中央政府貫徹落實穩定房地產市場政策以支持內房市道，惟整體市況仍充滿挑戰。2023 年上半年，集團香港及內地物業銷售收益相對於去年同期，錄得減幅。

集團採取貨如輪轉策略，按步推展物業銷售，應對市場挑戰。集團位於沙田之本地樓盤名日·九肚山已於上半年入賬，而位於洪水橋之樓盤#LYOS，將於 2023 年下半年銷售交易完成時入賬，為集團帶來收益貢獻。市場對屯門飛揚第 1 期及第 2 期，以及新加坡 Perfect Ten 之推售反應良好，油塘親海駁預期將於 2023 年 8 月初開售。

本集團已於 2023 年 7 月 13 日終止就出售其持有香港西半山 21 BORRETT ROAD 未出售單位之發展商權益協議，沒收之訂金將於 2023 年下半年度入賬，有關終止協議詳情載於本公司於同日刊發之公告。

集團於過去兩年在本地透過投地增添之四幅政府地皮及兩個重建發展項目，分別作商住發展用途，相關項目之規劃與工序已順利開展。集團將繼續物色合適投資機遇以增加土儲，並優化旗下物業發展組合。

物業租務

2023 年上半年，寫字樓物業租賃需求因整體市場放緩仍然受壓，而集團物業租務收益較 2022 年同期錄得跌幅，惟集團對甲級商廈租務前景抱持信心。位處中環核心商業區具標誌性之長江集團中心二期預期約於 2023 年底前後落成，其長期經常性租金收入，將擴大集團投資物業組合及提升其資產價值。

回顧期內，集團以現金全面收購一家英國上市房地產投資信託基金 Civitas，該基金專門提供專業支援房屋及家居護理房屋。收購要約已再無附帶條件，正展開必要程序，撤銷 Civitas 股份在倫敦證券交易所之上市地位，並已行使強制收購餘下 Civitas 股份之權利。Civitas 所帶來的盈利組合及對社區之貢獻符合集團投資準則、環境、社會及管治舉措與營運策略，Civitas 將於下半年度提供即時租金收入。

酒店及服務套房業務

本港自 2023 年初全面恢復常規往來後，整體旅客人數提升，集團酒店出租率改善，與 2022 年同期比較，期內整體酒店及服務套房業務錄得收益增幅。集團亦透過靈活市場策略，優化系內酒店及服務套房之房間組合，以提升來自短途旅客及長租住客之收益。針對長期住宿市場的各项方案亦吸引更多本地客源，出租情況持續穩健。

英式酒館業務

英國整體商業環境持續充滿挑戰，英式酒館因通脹對能源、食品及勞工成本之壓力而備受影響。英式酒館業務於 2023 年第一季因下雪、雨天，以及國家鐵路工業行動受到影響，第二季營商環境隨著天氣好轉及消費者信心提升而得到改善，上半年收入較 2022 年同期錄得增長，惟收益卻較去年同期減少。英式酒館植根於英國日常生活，憑藉集團支持，加上具永久業權的重大優質資產，Greene King 將繼續專注提升成本效益，以及為集團業務發展奠定長遠基礎。

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基於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。集團於回顧期內所錄得之收益貢獻與 2022 年同期相若。CK William 集團、Reliance Home Comfort 及 ista 分別帶來港幣 6 億 4,500 萬元、港幣 6 億 7,800 萬元及港幣 8 億 4,600 萬元貢獻。其他基建及實用資產項目共提供收益貢獻港幣 18 億 3,900 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

集團重視持續推動企業價值及融入革新創意以取得長遠增長，並採納氣候相關財務披露工作小組（「TCFD」）建議框架，藉此加強氣候信息披露，以提升按科學基礎設定目標及實踐低碳轉型規劃。英國 **Greene King** 之短期科學基礎減排目標已獲科學基礎目標倡議（「SBTi」）批准，以 2019 為基準年，絕對範圍 1、2 及 3 於 2030 年前將溫室氣體排放量減少 50%，並獲金融時報（The Financial Times）及 Statista 選為 2023 年度歐洲氣候領袖之一。

在秉持負責任管理原則下，集團承諾以具成本效益方式將綠色願景融入建築項目，並推動節約舉措。在興建及管理優質建築項目過程中，糅合抵禦氣候元素，以及提升業戶體驗從而吸引並鞏固與租戶長期租賃關係。期內，都會大廈及馬鞍山廣場獲得綠建環評既有建築（2.0 版）綜合評估計劃最終鉑金級。此外，於 2023-2024 年度亞太區房地產大獎共贏得六項大獎，得獎項目包括長江集團中心二期、黃竹坑站三期、歷山酒店、名日·九肚山、Sea to Sky 及 90 Repulse Bay Road（淺水灣道 90 號）。而集團在英國發展社會房屋之良好往績，將因近期私有化之 Civitas 為弱勢社羣提供專業支援社會房屋的能力，以及為社會帶來正面及可量化貢獻的經驗而更盈豐富。

集團深信僱員貢獻有助推動業務發展，亦致力成為僱員心目中的好僱主。期內，旗下物業管理公司獲頒發 16 項職業安全健康局舉辦之職業健康大獎 2022-23 好心情@健康工作間大獎，表揚其於工作場所推廣身心健康之目標。**Greene King** 贏得 The Publican Awards 2023 的 Best Pub Employer and Best Leased & Tenanted Pub Company 獎項。集團將在關愛員工方面繼續投放資源，並致力營造良好環境以供員工持續發揮所長。

展望未來

環球通脹仍然高企，料高息環境將持續，全球經濟增長因主要經濟體仍處於逐步復甦階段而受壓。國際地緣政治風險及貿易衝突依然存在，加上宏觀經濟波動，料為全球經濟發展前景增添不明朗影響。

中央政府持續推行財務及穩健貨幣政策，以及落實扶持內房措施，上半年內地經濟實質增長為 5.5%。國家著力透過高端創新推動高質量發展能力及水平，刺激及擴大內部需求，料持續為提振經濟重點及復甦基礎。

隨著本港全面恢復通關及解除防疫措施，部分經濟表現得以改善。在全球經濟不明朗及息率上升環境下，香港樓市仍然充滿挑戰，惟集團有信心樓市長遠仍受市場需求及購買力基礎支持。本地樓市將繼續由房屋政策及利率走向主導。香港在中央持續支持下，可發揮連接內地與世界各地之重要作用，憑藉此獨特優勢，以及作為國際金融中心、貿易及航運中心，以及創新科技中心之競爭力，推進本港持續復甦。

嚴謹的財務紀律及審慎管理傳統一直為集團奠定成功、行穩致遠的核心基石。憑藉穩固基礎及強健財務狀況，集團將繼續把握市場機遇，坐擁靈活選擇之投資優勢，物色新機遇，以應對挑戰。集團將繼續投資持續壯大可帶來穩定經常收入之穩健資產組合，為股東爭取長遠價值。

集團中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 1.4%。集團獲標準普爾及穆迪各自持續給予「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期內勤奮工作、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，2023年8月3日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2023 年內已完成及預期完成之物業：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
波老道項目 第 2 期	內地段 8949 號	149,123	100%
#LYOS	丈量約份第 124 約地段 第 4328 號	138,876	100%
飛揚 第 1 期	屯門市地段第 463 號之餘段	171,523	40.94%
長江集團中心二期	中環	504,343	100%
高逸尚城 第 3 期標段 2 (T1) 第 4 期標段 2 (T14)	上海普陀區	1,648,685	60%
御峰 11B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	207,485	95%
海逸豪庭 第 F 期	東莞環崗湖	524,584	99.8%
逸翠莊園 第 3C 期	廣州增城	123,570	100%
瀧珀花園 第 2 期	惠州大亞灣	1,216,988	100%
觀湖園 第 3A 期	武漢蔡甸區	282,003	100%
Chelsea Waterfront Metropolitan Building, The Rotunda, East Tower, Block KC4 and Block KC2A	倫敦切爾西/富勒姆	262,164	95%

2. 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 6 月：本公司於 2023 年 3 月至 6 月以總代價（未計費用）港幣 1,358,201,050 元於香港聯合交易所有限公司合共回購 31,100,000 股股份。於 2023 年 3 月 30 日，合共註銷於 2023 年 3 月回購之 1,570,000 股股份。餘下已回購之 29,530,000 股股份尚未註銷。
- (2) 2023 年 5 月：於 2023 年 5 月 9 日（於香港聯合交易所有限公司交易時段後），本公司一間接全資附屬公司（「競投公司」）及在倫敦證券交易所主板高級市場上市的房地產投資信託 Civitas Social Housing PLC（「目標公司」）根據英國城市收購及合併守則第 2.7 條，透過監管資訊服務在倫敦證券交易所聯合發出公告，該公告關於競投公司將提出獲推薦接納的全現金收購要約以收購目標公司之全部已發行及將予發行股本（「收購要約」）。該項交易擬根據英國法律以收購要約方式進行。競投公司將會動用本集團目前之現金資源，向接納競投公司提出之收購要約的目標公司普通股（不包括任何以庫存股持有之該等股份）持有人支付每一股目標公司普通股 80 便士（相當於約港幣 7.94 元）之現金代價（「現金代價」）。根據收購要約條款項下的現金代價計算，目標公司全部已發行股本（不包括庫存股）的價值約為 4 億 8,500 萬英鎊（相當於約港幣 48 億 1,100 萬元）。於 2023 年 7 月 6 日，本公司宣佈，自收購要約於 2023 年 6 月 23 日被宣佈為無條件起，競投公司將會要求目標公司向英國相關監管機構申請撤銷目標公司股份在倫敦證券交易所交易及上市地位，預期有關撤銷地位將於 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，本集團已終止由本公司兩家間接全資附屬公司與 ORIC-Borrett Limited（「買方」）就（其中包括）出售 Aim Clever Holdings Limited（其間接擁有位於香港名為「21 BORRETT ROAD」之發展項目）全部已發行股本於2022年9月28日訂立之買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議之條款，買方已支付港幣2,076,618,600元的訂金已被沒收。因此，買賣協議項下擬進行之該等交易將不會進行。終止詳情載於2023年7月13日刊發之公告。

物業銷售

上半年度已確認之物業銷售收入(包括攤佔合營企業)為港幣 82 億 4,600 萬元 (2022 — 港幣 203 億 9,700 萬元)，主要包括住宅單位銷售(一)香港名日·九肚山；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	4,316	12,748
內地	3,542	7,436
海外	388	213
	8,246	20,397

上半年度收益為港幣 35 億 3,000 萬元 (2022 — 港幣 80 億 5,400 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	1,666	5,422
內地	1,677	2,563
海外	187	69
	3,530	8,054

香港洪水橋發展項目#LYOS 經已完成，溢利收益將會於下半年銷售交易完成時確認入賬。

集團多個項目的預售在進行中，包括香港飛揚第 1 期和第 2 期、上海御沁園及新加坡 Perfect Ten 等。香港親海駁已獲得住宅單位預售同意書，並即將推出預售。

於 2023 年 6 月 30 日，已簽訂合約但尚未確認之物業銷售如下：

地區	銷售確認預期		
	2023 年 港幣百萬元	2023 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	2,468	4,595	7,063
內地	1,751	2,030	3,781
海外	197	3,781	3,978
	4,416	10,406	14,822

於 2023 年 7 月 13 日，本集團已終止出售 Bristow Investments Limited（香港 21 Borrett Road 之發展商）的買賣協議，而被沒收的買家訂金會於下半年入賬。

於中期結算日，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 7,600 萬平方呎，其中 800 萬平方呎、6,400 萬平方呎及 400 萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

物業租務

上半年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 28 億 6,200 萬元（2022 — 港幣 29 億 9,300 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	1,051	1,121
寫字樓	964	1,130
工業	385	374
其他	462	368
	2,862	2,993

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。

上半年度收益為港幣 23 億 1,600 萬元(2022 — 港幣 24 億 2,600 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	1,937	1,995
內地	172	195
海外	207	236
	2,316	2,426

長江集團中心二期為一幢重建發展的超甲級寫字樓物業，享有維港景致，預期將於年底前後落成。隨著長江集團中心二期落成，物業租務將會為集團溢利帶來更多收益。

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

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

於 2023 年 6 月 30 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 26 億 9,000 萬元（2022 — 減少港幣 6 億 5,900 萬元），包括重建中的長江集團中心二期之公平值增加港幣 16 億 9,100 萬元。

於 2023 年 5 月，本集團提出建議現金收購要約以收購在倫敦證券交易所上市的 Civitas Social Housing PLC（「Civitas」）之股份，Civitas 為一間在英國擁有 697 個物業組合的社會房屋供應商。截至 2023 年 7 月 31 日，本集團已購入超過 96%之 Civitas 已發行股份。集團成功收購 Civitas 可擴大集團投資物業組合，並為集團溢利提供即時租金收益。

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。

今年年初，香港入境限制及檢疫措施經已全面解除。期內訪港旅客人數持續增加，帶動酒店住房需求。集團香港酒店業務表現良好，上半年度業績較去年同期為佳。

上半年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 19 億 5,000 萬元（2022 — 港幣 15 億 3,300 萬元），較去年同期增加港幣 4 億 1,700 萬元。上半年度酒店平均入住率由 2022 年 58% 上升至 75%，而服務套房以長租住客為主，平均入住率維持約 91%。

上半年度酒店及服務套房業務收益為港幣 6 億 3,700 萬元（2022 — 港幣 3 億 1,500 萬元），較去年同期增加港幣 3 億 2,200 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	717	392
內地	(80)	(77)
	637	315

在內地上海發展興建之大都會海逸酒店及大都會海逸公寓，於近期落成後開業，惟尚未能為集團帶來盈利收益。

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理收入（包括攤佔合營企業）為港幣 4 億 5,400 萬元（2022 — 港幣 4 億 4,000 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。

上半年度收益為港幣 1 億 9,800 萬元（2022 — 港幣 1 億 8,200 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	130	137
內地	22	27
海外	46	18
	198	182

於中期結算日，本集團管理之已落成物業約 2 億 6,800 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。英國酒館業於疫情後復甦良好，然而高通脹令食物、勞工及能源等成本上漲，對行業構成挑戰。

經數次價格上調，上半年度英式酒館業務收入為港幣 112 億 6,400 萬元（2022 — 港幣 105 億 2,700 萬元），較去年同期增加港幣 7 億 3,700 萬元，而銷量大致持平。

由於業務成本上漲，上半年度溢利收益為港幣 5 億 8,600 萬元（2022 — 港幣 8 億 6,600 萬元），較去年同期減少港幣 2 億 8,000 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	9,333	344	8,681	478
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	860	192	846	226
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	1,071	50	1,000	162
	11,264	586	10,527	866

基建及實用資產業務

集團於 2022 年 12 月售出 Northumbrian Water JV 的 9%權益後，基建及實用資產業務以合營企業經營如下：

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

及本集團持有基建及實用資產業務的經濟收益權益如下：

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

上半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	2,157	2,185
CKP (Canada) JV	2,291	2,243
Sarvana JV	3,254	3,006
UK Power Networks JV	1,818	1,760
Northumbrian Water JV	1,244	1,609
Dutch Enviro Energy JV	369	354
Wales & West Utilities JV	607	573
	11,740	11,730

上半年度溢利收益為港幣 40 億 800 萬元 (2022 — 港幣 41 億 4,800 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	2023 總額 港幣百萬元	2022 總額 港幣百萬元
CK William JV	621	52	(28)	645	804
CKP (Canada) JV	-	-	678	678	700
Sarvana JV	-	846	-	846	830
UK Power Networks JV	-	1,065	-	1,065	1,039
Northumbrian Water JV	-	313	-	313	362
Dutch Enviro Energy JV	-	65	-	65	64
Wales & West Utilities JV	-	326	-	326	197
其他	-	70	-	70	152
	621	2,737	650	4,008	4,148

房地產投資信託之權益

本集團於中期結算日持有上市房地產投資信託權益如下：

	主要業務	權益
匯賢產業信託	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	33.7%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	26.3%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.1%

匯賢產業信託是聯營公司，本集團攤佔其上半年度淨租金收益港幣 7,400 萬元（2022 — 港幣 1 億 1,300 萬元），及於期內收取分派港幣 7,300 萬元（2022 — 港幣 6,000 萬元）。

期內集團收取置富產業信託及泓富產業信託之分派達港幣 1 億 3,200 萬元（2022 — 港幣 1 億 2,800 萬元），並已確認為投資收入。以 2023 年 6 月 30 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 4 億 3,100 萬元（2022 — 港幣 9 億 8,100 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。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 494 億元，較 2022 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 8 億元。還款期攤分 13 年：於 1 年內到期借款為港幣 92 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 310 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 92 億元。

若計入 2023 年 6 月 30 日之銀行結存及定期存款港幣 438 億元，本集團於中期結算日之淨負債為港幣 56 億元。負債淨額與總資本淨額比率約為 1.4%。

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

理財政策

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

於中期結算日，集團借款 40% 為港幣或美元，而 60% 為其他貨幣（包括澳元、英鎊及人民幣）。其他貨幣借款是為澳洲、英國及內地之投資及業務而安排。集團收入主要來自地產業務，以港幣及人民幣為主，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣、人民幣及美元。海外投資及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

於中期結算日，(一) 港幣 22 億 3,900 萬元 (2022 年 12 月 31 日 – 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 258 億 6,500 萬元 (2022 年 12 月 31 日 – 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

於中期結算日，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 年 12 月 31 日 – 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有抵押貸款達港幣 6 億 1,500 萬元 (2022 年 12 月 31 日 – 港幣 8 億 2,200 萬元)。

僱員

於中期結算日，本集團僱用約 55,000 名員工。期內相關僱員成本（不包括董事酬金）約為港幣 60 億 9,800 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 6 月 30 日止六個月內，本公司以總代價港幣 1,358,201,050 元（未計費用）於聯交所合共回購 31,100,000 股股份。於 2023 年 3 月 30 日，合共註銷於 2023 年 3 月回購之 1,570,000 股股份。餘下已回購之 29,530,000 股股份尚未註銷。於 2023 年 6 月 30 日及本公告日期，已發行股份總數為 3,592,671,333 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）	
2023 年 3 月	1,570,000	47.00	45.65	72,511,450
2023 年 4 月	989,000	46.00	45.25	45,162,650
2023 年 5 月	12,600,000	44.90	42.10	541,026,925
2023 年 6 月	15,941,000	45.20	42.80	699,500,025
	<u>31,100,000</u>			<u>1,358,201,050</u>

除上文所披露者外，於截至 2023 年 6 月 30 日止六個月內，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企業管治常規及程序。本公司深信良好企業管治能為有效管理、健全公司文化、成功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董事會、健全內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

於截至 2023 年 6 月 30 日止六個月內，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 14 之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（「企業管治守則」）第 C.2.1 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。董事會由 8 名擁有多元化背景、經驗及各方專長的獨立非執行董事組成，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，繼續就本集團重大事項分享其智慧及見解。

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

審核委員會在一名獨立非執行董事帶領下，由 6 名獨立非執行董事組成。審核委員會現時由張英潮先生擔任主席，成員包括周年茂先生、洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生及林少康先生。

審核委員會已審閱本集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之中期報告。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會大部分成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，成員為獨立非執行董事張英潮先生以及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

提名委員會

提名委員會成員大部分為獨立非執行董事，以及由獨立非執行董事擔任主席。提名委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，成員為獨立非執行董事羅弼士先生以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，其他成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。



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)

開派 2023 年度中期股息啟事

長江實業集團有限公司董事會宣佈，本集團截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 103 億 3,100 萬元，即每股溢利為港幣 2 元 8 角 8 分。董事會現宣佈派發 2023 年度中期股息每股港幣 4 角 3 分，給予 2023 年 9 月 5 日（星期二）（即確定收取中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。上述中期股息將於 2023 年 9 月 14 日（星期四）派發。

為確保收取中期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2023 年 9 月 5 日（星期二）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。

承董事會命
長江實業集團有限公司
執行委員會委員
兼公司秘書
楊逸芝

香港，2023 年 8 月 3 日

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、孫潘秀美女士及林少康先生。

綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

(未經審核)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
持續業務		
集團收入	24,605	35,715
攤佔合營企業之收入	11,911	11,905
	<u>36,516</u>	<u>47,620</u>
集團收入	24,605	35,715
收取合營企業利息	871	1,005
投資及其他	954	88
營運成本		
物業及有關成本	(5,037)	(12,491)
英式酒館營運及有關成本	(6,215)	(5,394)
薪金及有關支出	(5,050)	(4,959)
利息及其他融資成本	(599)	(624)
折舊	(955)	(1,052)
其他支出	(287)	(265)
	<u>(18,143)</u>	<u>(24,785)</u>
金融工具之虧損	(4)	(546)
投資物業之公平值變化	2,690	(659)
出售投資物業之得益	-	738
攤佔合營企業之溢利	1,321	1,567
攤佔聯營公司之溢利	74	113
除稅前溢利	<u>12,368</u>	<u>13,236</u>
稅項	(1,867)	(2,226)
期內溢利	<u>10,501</u>	<u>11,010</u>
終止業務		
期內溢利	-	2,081
期內溢利	<u>10,501</u>	<u>13,091</u>
非控股股東 - 持續業務	(28)	62
- 終止業務	-	(76)
永久資本證券 - 持續業務	(142)	(141)
股東應佔溢利	<u>10,331</u>	<u>12,936</u>
股東應佔溢利		
持續業務	10,331	10,931
終止業務	-	2,005
	<u>10,331</u>	<u>12,936</u>
每股溢利		
持續業務	港幣2.88元	港幣3.00元
終止業務	-	港幣0.55元
	<u>港幣2.88元</u>	<u>港幣3.55元</u>

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
中期股息	<u>1,532</u>	<u>1,559</u>
每股股息	港幣0.43元	港幣0.43元

綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

(未經審核)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
期內溢利	10,501	13,091
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)	2,463	(11,985)
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	49	552
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	(1,642)	8,015
現金流對沖	364	1,388
攤佔合營企業之其他全面收益	81	367
已轉入收益表之其他全面收益		
已出售海外業務之累計匯兌虧損	-	198
衍生金融工具之累計得益		
淨投資對沖 - 已出售海外業務	-	(216)
現金流對沖 - 已終止現金流	-	(685)
不可轉入收益表之其他全面收益		
攤佔合營企業之其他全面收益	(8)	902
除稅後其他全面收益	1,307	(1,464)
全面收益總額	11,808	11,627
非控股股東 - 持續業務	137	292
- 終止業務	-	(91)
永久資本證券 - 持續業務	(142)	(141)
股東應佔全面收益總額	11,803	11,687
股東應佔全面收益總額		
持續業務	11,803	9,497
終止業務	-	2,190
	11,803	11,687

綜合財務狀況表
2023年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2023 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2022 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	73,181	70,267
投資物業	128,952	125,186
合營企業	77,173	74,685
聯營公司	7,019	7,058
投資	9,772	10,436
商譽	4,541	4,308
衍生金融工具	7,631	8,159
其他非流動資產	5,191	4,843
	<u>313,460</u>	<u>304,942</u>
流動資產		
待售物業	134,702	136,446
應收賬款、預付款項及其他	9,182	9,968
應收貸款	2,811	2,267
銀行結存及定期存款	43,820	61,198
	<u>190,515</u>	<u>209,879</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	25,786	38,304
銀行及其他借款	9,218	2,435
客戶訂金	8,169	9,215
稅項準備	3,267	5,026
	<u>46,440</u>	<u>54,980</u>
流動資產淨值	<u>144,075</u>	<u>154,899</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	40,145	46,102
遞延稅項負債	13,848	13,940
租賃負債	5,557	5,276
衍生金融工具	562	723
退休金負債	96	93
	<u>60,208</u>	<u>66,134</u>
資產淨值	<u>397,327</u>	<u>393,707</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	238,728	240,102
儲備	144,700	139,529
股東權益	383,428	379,631
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	5,970	6,147
權益總額	<u>397,327</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：

	截至6月30日止六個月					
	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	8,241	20,349	5	48	8,246	20,397
物業租務	2,786	2,919	76	74	2,862	2,993
酒店及服務套房業務	1,941	1,527	9	6	1,950	1,533
物業及項目管理	373	393	81	47	454	440
英式酒館業務	11,264	10,527	-	-	11,264	10,527
基建及實用資產業務	-	-	11,740	11,730	11,740	11,730
	24,605	35,715	11,911	11,905	36,516	47,620

並以地區概括如下：

	截至6月30日止六個月					
	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	8,628	16,788	25	23	8,653	16,811
內地	3,997	7,880	57	54	4,054	7,934
英國	11,885	10,943	3,852	4,022	15,737	14,965
其他	95	104	7,977	7,806	8,072	7,910
	24,605	35,715	11,911	11,905	36,516	47,620

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：

	截至6月30日止六個月					
	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	3,531	8,012	(1)	42	3,530	8,054
物業租務	2,258	2,369	58	57	2,316	2,426
酒店及服務套房業務	638	318	(1)	(3)	637	315
物業及項目管理	152	164	46	18	198	182
英式酒館業務	586	866	-	-	586	866
基建及實用資產業務	70	152	3,938	3,996	4,008	4,148
	7,235	11,881	4,040	4,110	11,275	15,991
銀行及其他借款融資成本	(502)	(530)	(1,290)	(1,153)	(1,792)	(1,683)
	6,733	11,351	2,750	2,957	9,483	14,308
金融工具之得益					324	736
房地產投資信託權益					206	241
公平值變化						
房地產投資信託					(431)	(981)
投資物業					2,690	(659)
出售投資物業之得益					-	738
其他					542	(466)
稅項						
集團					(1,867)	(2,226)
合營企業					(446)	(681)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(170)	(79)
持續業務					10,331	10,931
終止業務						
飛機租賃 - 稅後收益貢獻					-	588
- 稅後出售資產得益					-	1,417
股東應佔溢利					10,331	12,936

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	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	935	613
減：資本化金額	(433)	(83)
	502	530
租賃負債	97	94
已售物業成本	4,125	10,773
已售英式酒館產品成本	3,217	2,978

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
本期稅項		
香港	512	1,175
香港以外	1,326	1,727
遞延稅項	29	(676)
	1,867	2,226

- (4) 期內，本公司(i)以總代價港幣1,358,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購31,100,000股股份，及(ii)註銷12,519,000股股份，包括於2022年回購之10,949,000股股份及於2023年回購之1,570,000股股份。

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份之加權平均數3,589,614,728股(2022 – 3,642,739,678股)計算。

- (5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2023 港幣百萬元	31/12/2022 港幣百萬元
一個月內	1,294	1,197
二至三個月	74	90
三個月以上	130	130
	1,498	1,417

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2023 港幣百萬元	31/12/2022 港幣百萬元
一個月內	3,579	14,121
二至三個月	30	49
三個月以上	50	37
	3,659	14,207

- (6) 編製本中期財務報表所採用之主要會計政策，與編製截至2022年12月31日止年度之財務報表所採用者一致。

採用於2023年1月1日起會計年度生效之全新及經修訂國際財務報告準則(「IFRSs」)對集團業績及財務狀況無重大影響。至於仍未生效之經修訂IFRSs，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。

- (7) 本未經審核中期財務報表已由審核委員會作出審閱。