

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1113)

2024 年度中期業績

業績摘要

截至 6 月 30 日止六個月	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	2024 年 每股港元	2023 年 每股港元	變幅
投資物業重估前溢利	6,726	7,576	1.91	2.11	-9.5%
投資物業重估 (扣除稅項及非控股股東權益)	1,877	2,755	0.53	0.77	
股東應佔溢利	8,603	10,331	2.44	2.88	-15.3%
中期股息			0.39	0.43	-9.3%

上半年度業績

本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月未經審核投資物業重估前溢利為港幣 67 億 2,600 萬元 (2023 年上半年—港幣 75 億 7,600 萬元)。每股溢利為港幣 1 元 9 角 1 分 (2023 年—港幣 2 元 1 角 1 分)，較去年同期減少 9.5%。截至 2024 年 6 月 30 日止六個月未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 300 萬元 (2023 年—港幣 103 億 3,100 萬元)，每股溢利為港幣 2 元 4 角 4 分 (2023 年—港幣 2 元 8 角 8 分)，較去年同期減少 15.3%。

中期股息

董事會宣佈派發 2024 年度中期股息每股港幣 3 角 9 分 (2023 年度每股港幣 4 角 3 分)，給予 2024 年 9 月 16 日 (星期一) 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 2024 年 9 月 26 日 (星期四) 派發。於本文件日期，本公司並無 (不論於中央結算及交收系統或以其他方式) 持有任何庫存股份。所有本公司回購以待註銷之股份將不會收取 2024 年度中期股息。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

集團於 2024 年上半年，貫徹審慎嚴謹投資策略，以物色具增長潛力之優質資產及長遠取得穩定回報為發展重心，展現堅韌實力。近期集團透過與長江基建集團有限公司及電能實業有限公司合營的企業於英國分別投資 Phoenix Energy Holdings Limited、UU Solar，以及陸上風電資產組合，2023 年亦收購 Civitas Social Housing Limited，以增強集團優質資產組合之經常性收入基礎，並進一步提升跨越地域與業務之多元發展。期內，集團回購 48,656,000 股股份，憑藉財務實力，致力為股東增值。集團自 2023 年起至今年 6 月 30 日止，動用逾港幣 35 億元回購股份，足見集團對旗下業務未來發展及增長前景之信心。

物業銷售

本港住宅樓市之交投量隨著港府 2 月底撤銷所有需求管理措施而有所改善，4 月份買賣數目達上半年最高水平，惟高息環境持續影響整體市場氣氛。內地方面，中央政府持續調整優化房屋政策，扶持房地產市場。

集團貫徹採取貨如輪轉策略，按步推售住宅物業項目，應對市場挑戰。期內集團合約銷售錄得增幅。集團位於黃竹坑的住宅項目 Blue Coast 於 4 月推出單位預售，市場反應熱烈。回顧期內，新加坡 Perfect Ten 項目之單位已售罄，油塘親海駁及屯門飛揚樓盤銷售亦進展順利。

洪水橋#LYOS、屯門飛揚第 1 期及東莞海逸豪庭單位之銷售溢利收益，已於上半年合約完成後入賬。與 2023 年同期比較，期內物業銷售收益錄得跌幅。集團奉行審慎土儲政策，繼續物色優質土地儲備以供未來發展。

物業租務

集團旗下物業租務較 2023 年同期錄得收益增幅。隨著宏觀經濟周期帶來挑戰，本地寫字樓租賃需求依然疲弱，零售物業亦因港人北上消費及訪港旅客體驗模式轉變而持續受到衝擊。英國 Civitas 之社會基礎設施組合，因其長期租賃租金具備隨通脹上調之特性，繼續為集團提供穩定租務收益，並在社區中產生重大可量化之正面影響。集團最新旗艦項目中環長江集團中心二期已正式迎來首批租戶。隨著不少企業重新進駐核心商業區，長遠而言，集團對具質素之甲級商廈市場需求抱持信心。

酒店及服務套房業務

2024 年上半年度，訪港旅客人流改善，本地酒店入住率及房租價格均保持穩定。與 2023 年同期比較，集團酒店及服務套房業務收入與收益均錄得增幅。集團將持續提升旗下酒店及服務套房之組合，配合行業需求變化，以提高來自短住旅客及長租房客之經常性收入，進一步推動業務增長。

英式酒館業務

儘管英國通脹壓力有舒緩跡象，當地餐飲行業經營環境仍然艱難，高息環境及生活成本負擔削弱消費信心。Greene King 不斷透過優化定價及審慎管理成本與資本開支等策略改善銷售增長及現金收入。與 2023 年同期比較，Greene King 期內銷售收入及收益錄得輕微增幅。憑藉集團支持、經驗豐富之領導團隊、具永久業權之優質資產，以及源遠流長的品牌傳統，Greene King 已奠定為集團帶來持續增長與回報之穩健基礎。

基建及實用資產業務

基建及實用資產業務基於其業務性質，在高息環境下，表現依然穩健。集團旗下受規管業務之收入及資產基礎與通脹掛鈎。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。與 2023 年同期比較，集團期內錄得收益增幅。

回顧期內，集團於 4 月及 5 月分別透過合營企業收購 Phoenix Energy 及 UU Solar 40% 及 20% 權益。另一項收購於 8 月達成協議，透過合營企業投資陸上風電資產組合 40% 權益，有關交易預計於 9 月完成。相關投資將為集團帶來即時回報及經常性現金流。集團將繼續探求可投資於環球高品質基建及公用事業資產的新機遇。

可持續發展

集團在緩解氣候變化方面取得長足發展。公司矢志達至科學基礎目標倡議（SBTi）淨零標準，並已向 SBTi 呈交短期及淨零減排目標。期內，已按 SBTi 目標設定流程完成初步查證，現正進入文件審查階段。集團各業務單位於營運中之減碳表現積極進取，並制定實際行動計劃以提升能源效益及優化減排，逐步落實淨零承諾。

集團作為具領導地位物業發展商，進行新項目及現有物業發展項目，以及經營物業管理時，將可持續發展及可持續建築目標及元素納入其藍圖。集團按照其可持續建築指引於 2030 年或之前設定目標，為全資擁有的所有新商用物業項目爭取 BEAM Plus 鉑金級。此外，亦竭力為旗下本地新發展項目取得 BEAM Plus 鉑金級，配合其商業考量，為集團、客戶及社會整體取得更大利益。回顧期內，長江集團中心及長江集團中心二期分別各自獲得 LEED 營運與保養認證（既有建築）鉑金級證書及綠建環評新建建築暫定鉑金級證書。今年 7 月，集團計劃興建的啓德海濱區綜合發展亦取得綠建環評新建建築暫定鉑金級證書。

集團深知全球低碳轉型意義重大，從近期集團投資 Phoenix Energy、UU Solar 及陸上風力發電資產，竭力落實有關目標，可見一斑。Phoenix Energy 支持實踐能源轉型，致力促成能源網絡於中短期內輸送可再生氣體，以取代天然氣。UU Solar 為集團旗下英國可再生能源資產的投資組合，包括透過太陽能、風能、小型水力發電及其他技術供應可再生電力。陸上風力發電資產組合包括位於英格蘭、蘇格蘭及威爾斯的風力場。集團亦持續評估再生土壤管理項目，藉此透過提升生態系統表現及推動革新轉型，從而減低碳排放，並推進實現碳中和。

展望未來

於 2024 年，地緣政治壓力及貿易衝突將持續為全球經濟帶來各種挑戰。預期多個主要經濟體的增長動力表現、貨幣政策與息率走向於下半年仍有所差異。際此多變之政經局面，環球營商環境將繼續受到影響。

內地經濟保持穩步復甦，上半年錄得 5% 按年經濟實質增長。國家持續著重高質量發展，為內地實現全年經濟增長目標提供支援。房產行業仍面對挑戰，中央政府積極對多個城市擴大執行扶持內房市場措施，以提振樓市信心，促進其平穩健康發展。

香港第二季本地生產總值按年錄得 3.3% 溫和增長。近年來本港經歷連串壓力測試，金融穩定發展與經濟動力走向乃依靠香港之國際金融中心地位及房地產行業作為根基。香港擔當大灣區及內地與世界連繫的重要橋樑角色，將有利經濟長遠發展。本地樓市將仍取決於房屋政策及利率走向。

集團在利率高企環境下延展實力，憑藉堅守嚴謹財務紀律，秉持審慎管理傳統，致力保持業務發展穩中有進。透過專注環球高質資產投資所創造之經常性收入及可觀回報，集團恪守其投資與可持續發展原則，延續推動業務長遠增長，並為股東增值。低資本負債比率及穩健財政乃集團獨特優勢，可把握投資於全球各類資產及與可持續發展相關的機遇。

集團中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 5.5%。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，2024 年 8 月 15 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2024 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
親海駁 第 1 及 2 期	油塘內地段 第 45 號之餘段	418,325	100%
飛揚 第 2 期	屯門市地段 第 463 號之餘段	175,505	40.94%
長江集團中心二期	中環	504,341	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%
海逸豪庭 第 F 期 (疊加)	東莞橫崗水庫	289,517	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 (Stage 1), 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) 2024年3月至7月：本公司於2024年3月至6月以總代價（未計費用）港幣1,538,294,825.00元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共48,656,000股本公司股本中每股面值港幣1.00元之股份（「股份」）。所有於2024年3月至6月回購之股份已全數予以註銷。於2024年6月後，本公司於2024年7月8日以總代價（未計費用）港幣7,270,000.00元於聯交所回購250,000股股份，而該等股份尚未註銷。
- (2) 2024年3月：本公司、長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司（「電能實業」）分別按40%、40%及20%的比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方）於2024年3月就收購Phoenix Energy Holdings Limited及其附屬公司（「Phoenix Energy」）訂立買賣協議，總代價約3億1,200萬英鎊（相當於約港幣30億4,900萬元）。Phoenix Energy為一家北愛爾蘭配氣網絡營運商。有關收購已於2024年4月完成。
- (3) 2024年5月：本公司、長江基建及電能實業分別按20%、40%及40%的比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方）於2024年5月就收購SEEIT Sol Limited（「UU Solar」）訂立買賣協議，總代價約8,800萬英鎊（相當於約港幣8億5,900萬元）。UU Solar於英國擁有及經營可再生能源發電資產組合（包括太陽能、風力及水力資產）。有關收購已於簽訂上述買賣協議當日完成。
- (4) 2024年8月：本公司、長江基建及電能實業分別按40%、40%及20%的比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方）於2024年8月就收購英國陸上風電資產組合訂立買賣協議（「買賣協議」），總代價約3億5,000萬英鎊（相當於約港幣35億600萬元）（視乎於交易完成時作出若干調整）。有關收購須待買賣協議項下若干條款及條件達成，預計於9月方會完成。

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 46 億 3,500 萬元（2023 — 港幣 82 億 4,600 萬元），主要包括去年於香港完工之兩個住宅項目的銷售 — 洪水橋#LYOS 和屯門飛揚第 1 期；及內地多個已完成項目之待售單位的銷售，以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	2,601	4,316
內地	1,761	3,542
海外	273	388
	4,635	8,246

上半年度收益為港幣 18 億 2,100 萬元（2023 — 港幣 35 億 3,000 萬元），以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	1,044	1,666
內地	710	1,677
海外	67	187
	1,821	3,530

上半年度物業銷售收入及收益，在香港和內地經濟環境及物業市場氣氛持續疲弱的情況下，較去年同期減少。

香港發展項目飛揚第 2 期已於期內完成，大部分住宅單位經已售出，溢利收益將會於下半年物業銷售完成時確認入賬。黃竹坑地鐵站上蓋 Blue Coast 的住宅單位預售，自 2024 年 4 月推出以來，已簽訂物業銷售合約港幣 108 億元，預期 Blue Coast 發展項目會於 2025 年底完工。

內地發展項目上海御沁園第 5B-2a 期及北京逸翠園第 2 期將會於下半年完工。上海御沁園第 5B-2a 期之所有住宅單位經已售罄，而北京逸翠園第 2 期之住宅單位將會推出發售。溢利收益會隨著該等項目發展於下半年完工，並交付已售出物業時確認入賬。

於 2024 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		
	2024 年 港幣百萬元	2024 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	2,195	18,971	21,166
內地	2,908	142	3,050
海外	304	3,920	4,224
	5,407	23,033	28,440

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 7,400 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

上半年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 31 億 1,800 萬元（2023 — 港幣 28 億 6,200 萬元），包括出租物業的租金收入如下：

物業用途	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
零售	971	1,051
寫字樓	890	964
工業	385	385
社會基礎設施	648	239
其他	224	223
	3,118	2,862

上半年度收益為港幣 24 億 4,400 萬元（2023 — 港幣 23 億 1,600 萬元），以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	1,816	1,937
內地	139	172
海外	489	207
	2,444	2,316

上半年度海外收益較去年同期增加，皆因集團於 2023 年 7 月所收購之 Civitas，其在英國持有的社會基礎設施物業，為集團提供租務收益。

集團香港投資物業主要為零售、寫字樓及工業用途物業，包括中環的長江集團中心、長江集團中心二期（「CKC II」）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。

CKC II 為一幢超甲級寫字樓物業，出租樓面面積約 560,000 平方呎，已於 2024 年 5 月完成重建。CKC II 會於租戶進駐後，為集團提供經常性租金收入及現金流。

於中期結算日，本集團持有約 2,220 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	社會基礎設施				總額
	零售	寫字樓	工業	社會基礎設施	
	百萬平方呎	百萬平方呎	百萬平方呎	百萬平方呎	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	-	4.2	4.5
	6.4	5.7	5.9	4.2	22.2

於 2024 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 14 億 2,000 萬元（2023 — 港幣 26 億 9,000 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、歷山酒店及若干其他物業。

期內，訪港旅客人數按年上升，但平均留港過夜時間較去年短，集團香港酒店業務仍然困難。內地酒店及服務套房業績略為改善，惟尚未帶來盈利收益。

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 21 億 3,000 萬元（2023 — 港幣 19 億 5,000 萬元），較去年同期增加港幣 1 億 8,000 萬元。上半年度酒店平均入住率為 81%，略高於 2023 年平均入住率，而服務套房上半年度平均入住率為 88%。

上半年度酒店及服務套房業務收益為港幣 8 億 2,300 萬元（2023 — 港幣 6 億 3,700 萬元），較去年同期增加港幣 1 億 8,600 萬元，並以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	853	717
內地	(30)	(80)
	823	637

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 4,500 萬元（2023 — 港幣 4 億 5,400 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 8,000 萬元（2023 — 港幣 1 億 9,800 萬元），以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	143	130
內地	20	22
海外	17	46
	180	198

於中期結算日，本集團管理之已落成物業約 2 億 6,400 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 2,600 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。期內，英國營商成本上升，消費者信心停滯，英式酒館經營環境持續困難。

上半年度英式酒館業務收入為港幣 118 億 2,300 萬元（2023 — 港幣 112 億 6,400 萬元），較去年同期增加港幣 5 億 5,900 萬元，主要由於期內調升價格以保持利潤。

上半年度溢利收益為港幣 5 億 9,700 萬元（2023 — 港幣 5 億 8,600 萬元），各英式酒館業務支部之業績如下：

支部	2024		2023	
	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	9,743	310	9,333	344
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	926	250	860	192
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	1,154	37	1,071	50
	11,823	597	11,264	586

基建及實用資產業務

透過 2023 年 12 月完成之權益重組，UK Rails 已成為合營企業，而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%

本集團亦持有其他基建及實用資產業務之經濟收益權益如下：

	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%

上半年度集團攤佔合營企業的收入如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
CK William JV	2,366	2,157
CKP (Canada) JV	2,325	2,291
ista JV	3,467	3,254
UK Power Networks JV	1,835	1,818
Northumbrian Water JV	1,337	1,244
Dutch Enviro Energy JV	342	369
Wales & West Utilities JV	590	607
UK Rails JV	314	-
	12,576	11,740

上半年度溢利收益為港幣 40 億 9,800 萬元（2023 — 港幣 40 億 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	2024 總額 港幣百萬元	2023 總額 港幣百萬元
CK William JV	670	61	(11)	720	645
CKP (Canada) JV	-	-	708	708	678
ista JV	-	894	-	894	846
UK Power Networks JV	-	959	-	959	1,065
Northumbrian Water JV	-	360	-	360	313
Dutch Enviro Energy JV	-	(54)	-	(54)	65
Wales & West Utilities JV	-	310	-	310	326
UK Rails JV	-	177	-	177	-
其他	-	24	-	24	70
	670	2,731	697	4,098	4,008

期內，CK William JV 以代價約 3 億 1,200 萬英鎊（相當於約港幣 30 億 4,900 萬元）收購於北愛爾蘭經營配氣網絡之營運商 — Phoenix Energy，而 UK Power Networks JV 以代價約 8,800 萬英鎊（相當於約港幣 8 億 5,900 萬元）收購於英國擁有可再生能源發電資產組合之營運商 — UU Solar。

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	34.5%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	26.0%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.0%

匯賢產業信託是聯營公司。本集團攤佔上半年度淨虧損港幣 400 萬元，已計入期內淨租金收益及償還銀行貸款之已實現匯兌虧損。本集團於去年同期攤佔淨租金收益港幣 7,400 萬元。期內集團收取匯賢產業信託之分派港幣 300 萬元（2023 — 港幣 7,300 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 1,300 萬元（2023 — 港幣 1 億 3,200 萬元），並已確認為投資收入。以 2024 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 6 億 3,400 萬元（2023 — 港幣 4 億 3,100 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。期內，集團贖回於 2024 年 4 月到期之港幣票據 37 億 9,000 萬元，及於 2024 年 6 月到期之美元票據 2 億 5,000 萬美元。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 561 億元，較 2023 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 12 億元。還款期攤分 12 年：於 1 年內到期借款為港幣 149 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 349 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 63 億元。

若計入 2024 年 6 月 30 日銀行結存及定期存款港幣 328 億元，本集團於中期結算日之淨負債為港幣 233 億元。負債淨額與總資本淨額比率約為 5.5%。

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。對外幣投資及於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。

於中期結算日，集團借款 38% 為港幣或美元，及 62% 為其他貨幣（包括澳元、英鎊及人民幣），外幣借款乃因應澳洲、英國及內地投資及業務需要而安排；而集團借款經計入有效互換合約後，約 57% 為浮息，及 43% 為定息。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 78 億 600 萬元（2023 年 12 月 31 日 — 港幣 94 億 2,000 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 5,100 萬元（2023 年 12 月 31 日 — 港幣 259 億 7,800 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 4,300 萬元（2023 年 12 月 31 日 — 港幣 4 億 5,800 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 5 億 4,500 萬元（2023 年 12 月 31 日 — 港幣 6 億 4,600 萬元）。

僱員

於中期結算日，本集團僱用約 58,000 名員工，期內相關僱員成本（不包括董事酬金）約為港幣 65 億 4,700 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 2024 年 6 月 30 日（票據到期日），本公司全資附屬公司 CK Property Finance (MTN) Limited（「CPFM」）按本金額贖回 50 億美元歐羅中期票據發行計劃項下之於 2024 年到期的 2 億 5,000 萬美元、有擔保優先固定利率為 0.75% 之票據（於聯交所上市）。

於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月內，本公司以總代價港幣 1,538,294,825.00 元（未計費用）於聯交所回購合共 48,656,000 股股份。所有該等回購之股份隨後已全數予以註銷。於 2024 年 6 月 30 日，(i) 已發行股份總數為 3,510,828,333 股^(附註)；以及 (ii) 本公司並無持有任何庫存股份。

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)	
2024 年 3 月	18,070,000	33.50	32.05	585,050,375.00
2024 年 4 月	19,786,000	32.65	30.70	629,767,825.00
2024 年 6 月	10,800,000	30.50	29.10	323,476,625.00
	<u>48,656,000</u>			<u>1,538,294,825.00</u>

附註： 此並未反映於 2024 年 6 月 7 日至 2024 年 6 月 21 日期間內回購並已於 2024 年 7 月 8 日註銷之 10,800,000 股股份。於 2024 年 6 月 30 日後，本公司額外回購 250,000 股股份，該等股份尚未註銷。於本文件日期，(i) 已發行股份總數為 3,500,028,333 股；以及 (ii) 本公司並無持有任何庫存股份。所有回購以待註銷之股份將不會收取 2024 年度中期股息。

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 2024 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 2024 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 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。本公司獨立非執行董事將一如以往地繼續為主席兼董事總經理李澤鉅先生提供意見。

本集團恪守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，委員包括洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、林少康先生、李慧敏女士及王葛鳴博士。

本集團截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之中期業績已由審核委員會審閱。

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主席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。



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 2024 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 2024 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 300 萬元，即每股溢利為港幣 2 元 4 角 4 分。董事會現宣佈派發 2024 年度中期股息每股港幣 3 角 9 分，給予 2024 年 9 月 16 日（星期一）（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 2024 年 9 月 26 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 2024 年 9 月 16 日（星期一）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，2024 年 8 月 15 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（副主席）、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、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、李慧敏女士及王葛鳴博士。

綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月

(未經審核)

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
集團收入	22,008	24,605
攤佔合營企業之收入	<u>12,719</u>	<u>11,911</u>
	<u><u>34,727</u></u>	<u><u>36,516</u></u>
集團收入	22,008	24,605
收取合營企業利息	752	871
投資及其他	956	954
營運成本		
物業及有關成本	<u>(3,260)</u>	<u>(5,037)</u>
英式酒館營運及有關成本	<u>(6,449)</u>	<u>(6,215)</u>
薪金及有關支出	<u>(5,455)</u>	<u>(5,050)</u>
利息及其他融資成本	<u>(770)</u>	<u>(599)</u>
折舊	<u>(938)</u>	<u>(955)</u>
其他支出	<u>(283)</u>	<u>(287)</u>
	<u>(17,155)</u>	<u>(18,143)</u>
金融工具之虧損	<u>(207)</u>	<u>(4)</u>
投資物業之公平值增加	1,420	2,690
攤佔合營企業之溢利	1,445	1,321
攤佔聯營公司之溢利(虧損)	<u>(4)</u>	<u>74</u>
除稅前溢利	<u>9,215</u>	<u>12,368</u>
稅項	<u>(608)</u>	<u>(1,867)</u>
期內溢利	<u>8,607</u>	<u>10,501</u>
非控股股東	137	(28)
永久資本證券	<u>(141)</u>	<u>(142)</u>
股東應佔溢利	<u><u>8,603</u></u>	<u><u>10,331</u></u>
每股溢利	港幣2.44元	港幣2.88元

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
中期股息	<u>1,365</u>	<u>1,527</u>
每股股息	港幣0.39元	港幣0.43元

綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

(未經審核)

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
期內溢利	8,607	10,501
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)	(2,223)	2,463
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	180	49
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	1,955	(1,642)
現金流對沖	235	364
攤佔合營企業之其他全面收益	93	81
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	(471)	(8)
除稅後其他全面收益	(231)	1,307
全面收益總額	8,376	11,808
非控股股東	137	137
永久資本證券	(141)	(142)
股東應佔全面收益總額	8,372	11,803

綜合財務狀況表
2024年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2024 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2023 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	72,805	73,027
投資物業	150,186	147,223
合營企業	80,103	79,992
聯營公司	6,987	6,961
投資	5,818	6,422
商譽	2,555	2,573
衍生金融工具	6,482	4,985
其他非流動資產	5,296	5,236
	<u>330,232</u>	<u>326,419</u>
流動資產		
待售物業	131,210	130,101
應收賬款、預付款項及其他	8,307	7,491
應收貸款	1,927	2,393
銀行結存及定期存款	32,783	42,481
	<u>174,227</u>	<u>182,466</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	19,156	23,562
銀行及其他借款	14,877	17,799
客戶訂金	8,097	7,781
稅項準備	573	2,658
	<u>42,703</u>	<u>51,800</u>
流動資產淨值	<u>131,524</u>	<u>130,666</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	41,226	37,070
遞延稅項負債	14,532	14,041
租賃負債	5,366	5,555
衍生金融工具	226	895
退休金負債	90	88
	<u>61,440</u>	<u>57,649</u>
資產淨值	<u>400,316</u>	<u>399,436</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	236,490	238,071
儲備	150,495	147,773
股東權益	386,985	385,844
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	5,402	5,663
權益總額	<u>400,316</u>	<u>399,436</u>

附註：

(1) 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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
物業銷售	4,633	8,241	2	5	4,635	8,246
物業租務	3,044	2,786	74	76	3,118	2,862
酒店及服務套房業務	2,119	1,941	11	9	2,130	1,950
物業及項目管理	389	373	56	81	445	454
英式酒館業務	11,823	11,264	-	-	11,823	11,264
基建及實用資產業務	-	-	12,576	11,740	12,576	11,740
	22,008	24,605	12,719	11,911	34,727	36,516

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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	6,993	8,628	23	25	7,016	8,653
內地	2,175	3,997	58	57	2,233	4,054
英國	12,733	11,885	4,301	3,852	17,034	15,737
其他	107	95	8,337	7,977	8,444	8,072
	22,008	24,605	12,719	11,911	34,727	36,516

各主要業務經分配營運成本後之收益貢獻如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
物業銷售	1,826	3,531	(5)	(1)	1,821	3,530
物業租務	2,387	2,258	57	58	2,444	2,316
酒店及服務套房業務	824	638	(1)	(1)	823	637
物業及項目管理	163	152	17	46	180	198
英式酒館業務	597	586	-	-	597	586
基建及實用資產業務	24	70	4,074	3,938	4,098	4,008
	5,821	7,235	4,142	4,040	9,963	11,275
銀行及其他借款融資成本	(666)	(502)	(1,260)	(1,290)	(1,926)	(1,792)
	5,155	6,733	2,882	2,750	8,037	9,483
金融工具之得益					439	324
房地產投資信託權益					109	206
公平值變化						
房地產投資信託					(634)	(431)
投資物業(扣除稅項)					1,645	2,690
其他					533	542
稅項						
集團					(833)	(1,867)
合營企業					(689)	(446)
非控股股東					137	(28)
永久資本證券					(141)	(142)
股東應佔溢利					8,603	10,331

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,195	935
減：資本化金額	(529)	(433)
	666	502
租賃負債	104	97
已售物業成本	2,362	4,125
已售英式酒館產品成本	3,350	3,217

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2024	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港	254	512
香港以外	98	1,326
遞延稅項	256	29
	608	1,867

(4) 期內，本公司(i)以總代價港幣1,538,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購48,656,000股股份，及(ii)註銷38,056,000股股份，包括於2023年回購之200,000股股份及於2024年回購之37,856,000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3,529,123,152股(2023 – 3,589,614,728股)計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2024	31/12/2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	1,371	1,291
二至三個月	107	128
三個月以上	212	131
	1,690	1,550

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2024	31/12/2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	3,299	4,107
二至三個月	28	36
三個月以上	47	33
	3,374	4,176

(6) 編製本中期財務報表所採用之重要會計政策，與截至2023年12月31日止年度財務報表所採用之重要會計政策一致。

採用於2024年1月1日起會計年度生效之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。至於仍未生效之全新及經修訂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。