

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 年度中期業績

### 業績摘要

截至 6 月 30 日止六個月	2021 年	2020 年	2021 年	2020 年	變幅
	百萬港元	百萬港元	每股港元	每股港元	
股東應佔溢利	8,355	6,360	2.25	1.72	+30.8%
中期股息			0.41	0.34	+20.6%

### 上半年度業績

本集團截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 83 億 5,500 萬元（2020 年上半年—港幣 63 億 6,000 萬元）。每股溢利為港幣 2 元 2 角 5 分（2020 年上半年—港幣 1 元 7 角 2 分），較去年同期增加 30.8%。

### 中期股息

董事會宣佈派發 2021 年度中期股息每股港幣 4 角 1 分（2020 年度每股港幣 3 角 4 分），給予 2021 年 9 月 7 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 2021 年 9 月 16 日（星期四）派發。

## 業務展望

### 基礎穩固 應對挑戰

#### 業務回顧

回顧期內，各國政府展開大規模疫苗接種計劃，就紓緩疫情踏出一大步，惟新冠病毒變異及高傳播力之不穩定性仍為疫情防控帶來挑戰。儘管面對疫情壓力，集團堅持不懈、靈活應變，致力改善業務表現，憑藉穩固根基，資產抗跌力強，期內業務發展維持穩健，股東應佔溢利較2020年同期上升。

集團現金流充裕，期內以港幣 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，總代價約為港幣193.8億元。是次收購及回購順利完成，為集團重要里程碑，除帶來具經常性現金流實用資產、獲得現金分派，同時加強集團現有固定收入基礎，回購股份亦為股東提供機會按溢價變現投資。集團將一如以往，繼續致力尋求提供經常性收益優質投資，為股東增值。

## 物業銷售

本地新冠疫情稍見緩和，加上低息環境、用家需求持續，為樓市帶來支持。集團香港住宅物業項目Sea to Sky於期內售罄，而21 Borrett Road第1期、名日·九肚山及愛海頌均銷售理想，相關收益將於交易完成時入賬。由於各項目合約銷售未能於期內確認，故錄得之物業銷售收益較去年同期減少。2021年2月，集團投得啟德跑道區一幅優質土地，擬建成臨海住宅及零售項目。於5月，與政府就元朗錦田一幅地塊達成換地協議，以發展住宅物業。集團將繼續審慎增購具發展潛力之土地，作興建優質物業及積極物色重建項目進行物業發展。

上半年，集團內地之物業銷售符合預期。內房市場基本保持穩定趨勢，料繼續落實以平穩健康發展為主調之政策。

## 物業租務

回顧期內，營商環境及市場消費信心仍有待恢復，故出租率及集團租務收入持續受到影響。原址為和記大廈之長江集團中心二期工程進展順利，該項目預計於2023年落成。集團不時審視經營環境及業務發展策略，為經濟復甦及租務市場回穩作好部署。

## 酒店及服務套房業務

香港仍然實施嚴格旅遊限制，惟管理層努力開拓本地客源及酒店相關業務收益，集團酒店營運表現有所改善，而酒店服務套房業務仍以訂立長期租約為主，出租情況持續穩健，故整體業務錄得輕微收益增長。北角歷山酒店餐飲部分已於上半年投入運作，為集團溢利作出貢獻。集團將繼續實施多項防疫措施，保障客戶健康安全，並積極推出各種優惠繼續維持長期租約套房收益，以減低疫情影響。

## 飛機租賃

新冠疫情帶來旅遊限制及檢疫規定持續窒礙航空業復甦。AMCK Aviation 因應飛機租戶不同情況作出租約重組或延後交租安排，務求保障現金流及降低日後重新招租或收回飛機風險。期內，飛機租賃溢利貢獻於扣除 2020 年同期出售飛機所得後，相對仍減少 18%。AMCK Aviation 重點投資於機齡較小及需求較大飛機，其中超過 95%飛機為窄體機，主要經營內陸及區域航班，於疫情期間生意較為穩定。AMCK Aviation 將繼續為疫情過後做好準備，物色可作進一步發展合適機遇。

## 英式酒館業務

隨著英國推出全國疫苗接種計劃，以及解除及放寬封城措施，Greene King 部分設有室外座位的餐館已於 4 月中重新開業，室內餐飲亦已於 5 月中恢復營運，惟因期內大部分時間業務仍受休業規定所限，Greene King 於上半年錄得利息及稅前虧損港幣 10 億 7,200 百萬元。鑑於大部分防疫規限已於 7 月中解除，Greene King 對下半年營運前景感到審慎樂觀。憑藉集團支持，加上主要資產皆具永久業權，待消費意慾持續改善、業務重回正軌後將重新提供回報。Greene King 將繼續堅守「酒館安全保證」(Pub Safe)承諾，視顧客及員工安全為優先事項。

## 基建及實用資產業務

基於其業務性質，基建及實用資產業務表現穩健，期內向李嘉誠基金會收購 4 項歐洲基建業務權益，已帶來即時貢獻。相關業務收益較去年同期上升。於上半年，CK William 集團之溢利貢獻為港幣 6 億 2,900 萬元，該公司業務包括於澳洲及其他國家配電、輸電及配氣，以及為偏遠地區客戶提供發電方案。加拿大房屋設備及服務供應商 Reliance Home Comfort 溢利貢獻為港幣 6 億 3,800 萬元，而於歐洲之能源管理綜合服務供應商 ista 溢利貢獻為港幣 8 億 6,300 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期內向李嘉誠基金會收購之項目，共提供溢利貢獻港幣 11 億 9,000 萬元。集團將持續於全球物色質優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

疫情突顯企業管治及可持續發展重要性，以及推動綠色環保之迫切需要。集團於今年 4 月刊發首份獨立發表可持續發展報告，此乃集團可持續發展工作歷程關鍵一步。可持續發展委員會將繼續督導提升環境、社會及管治表現以及披露常規相關工作。為響應政府大規模疫苗接種計劃，集團聯同李嘉誠基金會送出港幣 2,000 萬元禮券鼓勵市民接種，亦為接種新冠疫苗員工提供「疫苗假期」。集團非常重視其國際企業公民角色，致力為僱員提供安全及可發揮所長之工作環境。

## 展望未來

新冠病毒將仍為全球共同挑戰。鑑於各國應對疫情策略及經濟基礎不盡相同，環球復甦步伐亦不一，經濟情況仍充滿不確定性。多國政府採取前所未見抗疫援助經濟措施，以期渡過逆境，幫助經濟重拾發展動力。預期下半年，環球經濟走向很大程度取決於疫控進展及成效，與政策援助力度。

內地因嚴格落實防疫管控措施，經濟穩步改善，上半年國內生產總值按年增長 12.7%。為加強金融對實體經濟支持，於 7 月中旬，內地全面下調金融機構存款準備金率，釋放長期資金約人民幣 1 萬億，以加大力度提振中小企業。內地將以保持經濟平穩、穩中加固作為方針，持續鞏固復甦基礎。

本港首季生產總值由負轉正，上半年度按年上升 7.8%，對外貿易出口數字及失業率亦逐步改善。隨著疫苗接種率上升、疫情轉緩，以及香港政府推出電子消費券計劃，除可刺激零售消費，亦將帶動市場及投資氣氛。憑藉國家對香港金融、創科及貿易等重點產業政策支持，香港將繼續發揮國際城市作用，鞏固整體經濟發展條件。本地樓市有一定剛性需求，預期疫後通關經濟活動增加，將有利物業市場，料樓市中長綫平穩向好，並將繼續以房屋政策為主導。

集團過去經歷多番市場波動，根基穩固，並具充裕現金流，可隨時運用於投資規模較大項目，在充滿挑戰營商環境下將繼續積極強化業務基礎，審慎投資，適度發展，充份體現集團「穩健不忘發展」之核心政策。集團將密切留意環球經濟及疫情發展，隨時作好應變準備，並繼續物色地產及可提供固定收益優質資產，致力推動業務發展及為股東增值，並對疫後業務恢復及增長感到樂觀。

於中期結算日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為 11.8%，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本集團各部門忠心員工期內之勤奮工作、應變能力、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席  
**李澤鉅**

香港，2021年8月5日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 2021 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
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%
高逸尚城 第 4 期標段 2 (T14)	上海普陀區	403,216	60%
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 及 3C 期	廣州增城	619,107	100%
瀧珀花園 第 1 及 2 期	惠州大亞灣	2,511,842	100%
御沁園 第 5B-1 期	上海浦東新區	334,806	85%
觀湖園 第 2B 期	武漢蔡甸區	651,621	100%

## 2. 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 109 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發行本金總額為(i) 2億5千萬美元、年度固定利率為0.75%之三年期票據；及(ii) 3億5千萬美元、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。

## 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147億8,900萬元（2020 — 港幣194億8,400萬元），主要包括（一）香港多個已竣工項目餘下的住宅單位銷售；及（二）內地多個項目的銷售 — 東莞海逸豪庭、廣州逸翠莊園、上海高逸尚城及上海御沁園，以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	609	6,116
內地	14,036	10,929
海外	144	2,439
	<b>14,789</b>	<b>19,484</b>

上半年度收益為港幣79億1,700萬元（2020 — 港幣90億400萬元），以地區概括如下：

地區	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	112	1,768
內地	7,787	6,638
海外	18	598
	<b>7,917</b>	<b>9,004</b>

集團於香港推出Sea to Sky預售，所有住宅單位全數售罄。此外，愛海頌和名日·九肚山住宅單位的預售，及西半山豪宅項目21 Borrett Road第1期住宅單位的銷售，均甚為理想。預期下半年於銷售完成及確認時，為集團帶來溢利收益。

集團內地多個項目的住宅和商業單位銷售持續進展，包括東莞海逸豪庭、上海高逸尚城、廣州逸翠莊園和南京漣城等，而英國 Chelsea Waterfront 的住宅單位銷售在疫情下放緩。

於 2021 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		
	2021 年 港幣百萬元	2021 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	11,830	18,860	30,690
內地	7,913	2,788	10,701
海外	83	32	115
	19,826	21,680	41,506

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 8,000 萬平方呎，其中 600 萬平方呎、7,000 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 33 億 5,300 萬元（2020 — 港幣 34 億 5,300 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	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
零售	1,319	1,441
寫字樓	1,339	1,439
工業	358	365
其他	337	208
	3,353	3,453

集團投資物業大多數位於香港，包括中環的長江集團中心、華人行及和記大廈（現正重建中）、尖沙咀的 1881 Heritage、紅磡的黃埔花園、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 28 億 9,400 萬元（2020 — 港幣 31 億 6,900 萬元），由於香港零售及寫字樓物業出租率受疫情影響下滑，較去年同期減少港幣 2 億 7,500 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	2,241	2,634
內地	295	281
海外	358	254
	<b>2,894</b>	<b>3,169</b>

於中期結算日，本集團持有約 1,740 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	-	1.0	2.5
	4.8	5.7	5.9	1.0	17.4

於 2021 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 1 億 2,100 萬元（2020 — 減少港幣 8 億 900 萬元）。

## 酒店及服務套房業務

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 11 億 9,000 萬元（2020 — 港幣 9 億 9,200 萬元），而酒店業務持續受疫情不利影響，收入仍低於 2019 冠狀病毒爆發前的水平。

期內，海逸君綽酒店、海逸酒店及集團其他酒店業務的入住率略為改善，錄得平均 30%，而以長租住客為主的Horizon Hotels & Suites及其他服務套房業務，則能夠維持平均 90%的入住率。

上半年度因服務套房收益抵銷酒店虧損，整體收益為港幣 1 億 2,400 萬元（2020 — 港幣 3,300 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	162	90
內地	(38)	(57)
	124	33

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

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 3,200 萬元（2020 — 港幣 4 億 300 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 8,600 萬元（2020 — 港幣 1 億 7,300 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	137	138
內地	36	23
海外	13	12
	186	173

於中期結算日，本集團管理之已落成物業約2億7,400萬平方呎，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。

## 飛機租賃

上半年度飛機租賃收入（包括攤佔合營企業）為港幣 12 億 5,600 萬元（2020 — 港幣 15 億 2,000 萬元），較去年同期減少港幣 2 億 6,400 萬元，包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司的收入。期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。

上半年度收益（包括攤佔合營企業）為港幣 4 億 4,000 萬元（2020 — 港幣 7 億 3,300 萬元），由於期內並無出售飛機收益（2020 — 港幣 1 億 9,500 萬元）及租賃收入受疫情影響下跌，故收益較去年同期減少港幣 2 億 9,300 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	99	256
歐洲	87	164
北美洲	227	256
拉丁美洲	27	57
	440	733

於中期結算日，本集團（包括合營企業權益）擁有 120 架窄體飛機和 5 架寬體飛機，平均機齡為 7.3 年，而平均餘下租賃期為 4.8 年，並就購入 22 架飛機承擔金額約港幣 105 億元。

## 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。英國為對抗 2019 冠狀病毒疫情而實施的封城措施對當地酒館行業極為不利。儘管封城措施剛於 7 月份解除，但酒館及餐廳在上半年需要長期停業和宵禁，對酒館運作及盈利造成嚴重影響。

期內，集團英式酒館業務持續受影響，業務營運仍未及 2019 冠狀病毒疫前水平。上半年度錄得經營虧損港幣 10 億 7,200 萬元（2020 — 港幣 19 億 3,800 萬元），收入及經營虧損以英式酒館業務支部呈列如下：

支部	2021		2020	
	收入 港幣百萬元	經營虧損 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	經營虧損 港幣百萬元
英式酒館公司	2,724	(922)	3,078	(1,574)
- 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	349	4	310	(35)
- 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	562	(154)	474	(329)
- 銷售及分銷多種啤酒，包括 自家酒廠釀製的品牌啤酒				
	<b>3,635</b>	<b>(1,072)</b>	3,862	(1,938)

## 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。

於收購完成後，集團購入之 Northumbrian Water、Wales & West Utilities 和 Dutch Enviro Energy 權益與已持有相關公司的經濟權益合併，因此本集團有下列基建及實用資產業務以透過持有合營企業權益經營：

	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	ista 集團於歐洲經營及提供能源管理綜合服務的供應商	65%
UK Power Networks JV	倫敦、英格蘭東南部及東部的配電商	20%
Northumbrian Water JV	英格蘭及威爾斯受規管食水及污水處理公司	36%
Dutch Enviro Energy JV	荷蘭轉廢為能公司	24%
Wales & West Utilities JV	威爾斯及英格蘭西南部的配氣商	22%

本集團攤佔各合營企業上半年度的收入如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
CK William JV	2,048	2,020
CKP (Canada) JV	2,063	1,782
Sarvana JV	3,146	2,807
UK Power Networks JV	962	-
Northumbrian Water JV	936	-
Dutch Enviro Energy JV	193	-
Wales & West Utilities JV	316	-
	<b>9,664</b>	<b>6,609</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	加拿大機場外圍停車場設施公司	20%
UK Rails	英國鐵路車輛租賃公司	20%
Australian Gas Networks	澳洲天然氣配氣商	11%

上半年度溢利收益為港幣 33 億 2,000 萬元 (2020 — 港幣 24 億 5,600 萬元)，以地區概括如下：

	澳洲	歐洲	北美洲	2021 總額	2020 總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
CK William JV	596	19	14	629	707
CKP (Canada) JV	-	-	638	638	553
Sarvana JV	-	863	-	863	890
UK Power Networks JV	-	521	-	521	-
Northumbrian Water JV	-	246	-	246	-
Dutch Enviro Energy JV	-	46	-	46	-
Wales & West Utilities JV	-	142	-	142	-
其他	37	198	-	235	306
	633	2,035	652	3,320	2,456

## 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的權益如下：

	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	32.5%
置富產業信託	投資香港零售物業	26.8%
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，上半年度為集團溢利貢獻港幣 1 億 5,300 萬元（2020 — 港幣 9,900 萬元），而本集團期內收取分派港幣 1 億 5,200 萬元（2020 — 港幣 1 億 9,000 萬元）。

期內集團收取置富產業信託及泓富產業信託之分派共港幣 1 億 5,400 萬元（2020 — 港幣 1 億 5,700 萬元），並已確認為投資收入。以 2021 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增加港幣 6 億 4,000 萬元（2020 — 減少港幣 13 億 1,800 萬元）。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並因應需要安排銀行及其他借款。期內，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。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 932 億元，較 2020 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 153 億元。還款期攤分 15 年：於 1 年內到期借款為港幣 237 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 527 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 168 億元。

於 2021 年 6 月 30 日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為 11.8%。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 439 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。

於中期結算日，集團借款 65 % 為港幣或美元及 35 % 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及人民幣。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

於中期結算日，港幣 84 億 9,300 萬元（2020 年 12 月 31 日－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，而港幣 333 億 1,600 萬元（2020 年 12 月 31 日－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。

## 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 9,000 萬元（2020 年 12 月 31 日－港幣 5 億 500 萬元）；（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 24 億 7,300 萬元（2020 年 12 月 31 日－港幣 46 億 6,200 萬元）；及（三）銀行向合營企業所提供貸款達港幣 37 億 8,100 萬元（2020 年 12 月 31 日－港幣 37 億 8,100 萬元）。

## 僱員

於中期結算日，本集團僱用約 55,000 名員工。期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 55 億 7,600 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 6 月 30 日止六個月內，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。所回購之股份其後已全數予以註銷。於 2021 年 6 月 30 日，已發行股份總數為 3,646,733,833 股（其中於 2021 年 6 月回購之 3,150,000 股股份已於 2021 年 7 月 2 日予以註銷）。於本公告日期，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 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 6 月 30 日止六個月內，本公司已應用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

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。

審核委員會已審閱本集團截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之中期業績。

## 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（「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」），其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。



**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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 83 億 5,500 萬元，即每股溢利為港幣 2 元 2 角 5 分。董事會現宣佈派發 2021 年度中期股息每股港幣 4 角 1 分，給予 2021 年 9 月 7 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 2021 年 9 月 16 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 2021 年 9 月 7 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，2021 年 8 月 5 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、趙國雄先生、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6月30日止六個月

(未經審核)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
集團收入	24,264	29,248
攤佔合營企業之收入	10,055	7,075
<b>總額</b>	<b>34,319</b>	<b>36,323</b>
集團收入	24,264	29,248
收取合營企業利息	1,049	915
投資及其他收益	920	1,596
營運成本		
物業及有關成本	(6,911)	(10,377)
英式酒館產品及有關成本	(2,172)	(3,700)
薪金及有關支出	(2,908)	(2,884)
利息及其他融資成本	(746)	(921)
折舊	(1,717)	(1,651)
其他支出	(284)	(237)
	(14,738)	(19,770)
金融工具之得益(虧損)	1,460	(254)
投資物業之公平值變化	121	(809)
攤佔合營企業之溢利	699	571
攤佔聯營公司之溢利	153	99
<b>除稅前溢利</b>	<b>13,928</b>	<b>11,596</b>
稅項	(5,084)	(4,137)
<b>除稅後溢利</b>	<b>8,844</b>	<b>7,459</b>
應佔溢利		
非控股股東	(377)	(833)
永久資本證券	(112)	(266)
<b>股東應佔溢利</b>	<b>8,355</b>	<b>6,360</b>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣2.25元</b>	<b>港幣1.72元</b>

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
中期股息	1,494	1,256
<b>每股股息</b>	<b>港幣0.41元</b>	<b>港幣0.34元</b>

## 綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

(未經審核)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
<b>除稅後溢利</b>	<b>8,844</b>	7,459
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)	380	(6,471)
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	257	274
衍生金融工具之得益		
淨投資對沖	100	3,688
現金流對沖	278	512
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	284	(305)
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虧損	-	(49)
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	82	(49)
<b>其他全面收益</b>	<b>1,381</b>	(2,400)
<b>全面收益總額</b>	<b>10,225</b>	5,059
應佔全面收益總額		
非控股股東	(465)	(746)
永久資本證券	(112)	(266)
<b>股東應佔全面收益總額</b>	<b>9,648</b>	4,047

綜合財務狀況表  
2021年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2021 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2020 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	94,536	95,101
投資物業	130,037	128,683
合營企業	85,434	62,467
聯營公司	7,118	7,077
投資	11,192	16,787
商譽	6,743	6,655
遞延稅項資產	3,563	3,102
其他非流動資產	7,457	8,096
	<u>346,080</u>	<u>327,968</u>
流動資產		
待售物業	133,992	121,737
應收賬款、預付款項及其他	10,578	10,414
應收貸款	837	1,065
銀行結存及定期存款	43,945	59,519
	<u>189,352</u>	<u>192,735</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	21,945	21,336
銀行及其他借款	23,665	22,887
客戶訂金	19,942	22,303
稅項準備	3,972	4,297
	<u>69,524</u>	<u>70,823</u>
流動資產淨值	<u>119,828</u>	<u>121,912</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	69,506	55,006
遞延稅項負債	16,993	14,938
租賃負債	5,917	6,980
衍生金融工具	3,990	5,568
退休金負債	175	170
	<u>96,581</u>	<u>82,662</u>
資產淨值	<u>369,327</u>	<u>367,218</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	242,622	245,639
儲備	113,636	109,000
股東權益	356,258	354,639
永久資本證券	6,200	6,200
非控股股東權益	6,869	6,379
權益總額	<u>369,327</u>	<u>367,218</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	
	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	14,759	19,470	30	14	14,789	19,484
物業租務	3,280	3,379	73	74	3,353	3,453
酒店及服務套房業務	1,180	987	10	5	1,190	992
物業及項目管理	408	385	24	18	432	403
飛機租賃	1,002	1,165	254	355	1,256	1,520
英式酒館業務	3,635	3,862	-	-	3,635	3,862
基建及實用資產業務	-	-	9,664	6,609	9,664	6,609
	<b>24,264</b>	<b>29,248</b>	<b>10,055</b>	<b>7,075</b>	<b>34,319</b>	<b>36,323</b>

並以地區概括如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	4,509	10,114
內地	14,726	11,587
英國	6,415	4,575
其他	8,669	10,047
	<b>34,319</b>	<b>36,323</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：

	截至6月30日止六個月					
	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	7,896	9,001	21	3	7,917	9,004
物業租務	2,830	3,108	64	61	2,894	3,169
酒店及服務套房業務	135	45	(11)	(12)	124	33
物業及項目管理	173	161	13	12	186	173
飛機租賃	384	505	56	228	440	733
英式酒館業務	(1,072)	(1,938)	-	-	(1,072)	(1,938)
基建及實用資產業務	235	306	3,085	2,150	3,320	2,456
	<b>10,581</b>	<b>11,188</b>	<b>3,228</b>	<b>2,442</b>	<b>13,809</b>	<b>13,630</b>
銀行及其他借款融資成本	(621)	(814)	(856)	(607)	(1,477)	(1,421)
	<b>9,960</b>	<b>10,374</b>	<b>2,372</b>	<b>1,835</b>	<b>12,332</b>	<b>12,209</b>
金融工具之得益					632	1,064
房地產投資信託權益					307	256
公平值變化						
房地產投資信託					640	(1,318)
投資物業					121	(809)
其他					332	577
稅項						
集團					(5,084)	(4,137)
合營企業					(436)	(383)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(489)	(1,099)
股東應佔溢利					<b>8,355</b>	<b>6,360</b>

(2) 除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	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	775	1,151
減：資本化金額	(154)	(337)
	621	814
租賃負債	125	107
已售物業成本	5,696	9,401
已售英式酒館產品成本	1,106	1,442
政府補貼 – 就業支援	(1,650)	(891)

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2021	2020
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港	315	489
香港以外	3,333	2,518
遞延稅項	1,436	1,130
	5,084	4,137

- (4) 於2021年5月21日，本公司以港幣17,000,000,000元向李嘉誠基金會有限公司收購(一)UK Power Networks的20%權益；(二)Northumbrian Water的20%權益；(三)Wales & West Utilities的10%權益；及(四)Dutch Enviro Energy的10%權益，收購代價以每股港幣51元發行333,333,333股股份支付。

於2021年6月4日，本公司完成以每股港幣51元回購380,000,000股股份之現金要約，總額為港幣19,380,000,000元，並註銷回購之股份。其後於中期結算日前，本公司以總代價港幣163,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購3,150,000股股份，並於中期結算日後註銷回購之股份。

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3,712,221,863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：

	30/6/2021	31/12/2020
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	2,380	2,280
二至三個月	125	132
三個月以上	214	320
	2,719	2,732

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2021	31/12/2020
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	4,629	4,490
二至三個月	22	55
三個月以上	43	26
	4,694	4,571

- (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2020年12月31日止年度之財務報表所採用者一致。

採用於2021年1月1日起會計年度生效之國際財務報告準則(「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。