

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)

2020 年度中期業績

業績摘要

截至 6 月 30 日止六個月	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	變幅
	百萬港元	百萬港元	每股港元	每股港元	
基礎溢利 ^{附註 1}	8,367	12,989	2.27	3.52	-35.5%
公平值變化 ^{附註 2}					
房地產投資信託	(1,318)	1,056			
投資物業	(689)	1,083			
列賬溢利 ^{附註 3}	6,360	15,128	1.72	4.10	-58.0%
中期股息			0.34	0.52	-34.6%

附註1: 基礎溢利(非IFRS指標)指未計入置富產業信託、泓富產業信託及投資物業公平值變化前溢利。

附註2: 公平值變化已扣除稅項及非控股股東權益。

附註3: 列賬溢利指股東應佔溢利。

上半年度業績

本集團截至2020年6月30日止六個月之每股基礎溢利^{附註 1}為港幣2元2角7分(2019年上半年 – 港幣3元5角2分),較2019年同期減少35.5%。本集團持有房地產投資信託及投資物業之公平值分別減少港幣13億1,800萬元及港幣6億8,900萬元。每股列賬溢利為港幣1元7角2分(2019年上半年 – 港幣4元1角),較2019年上半年減少58.0%,主要由於新型冠狀病毒疫情對本集團業務帶來負面影響。

中期股息

董事會宣佈派發2020年度中期股息每股港幣3角4分(2019年度每股港幣5角2分),給予2020年9月8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2020年9月17日(星期四)派發。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

於期內，基於新型冠狀病毒疫情之持續影響，全球各行各業均受到嚴重衝擊，航空、旅遊、零售及地產業尤其面對嚴峻挑戰，集團旗下多項業務亦受到不同程度之影響，上半年度股東應佔溢利較2019年同期大幅下調。惟集團憑藉穩健財務根基及優質資產，具備抗禦低迷經濟環境之能力，將沉著應對挑戰，在逆境中積極維持業務穩健發展，並貫徹環球審慎投資策略，以陸續增加固定收入，提升現金流質素及強化固定收入基礎為目標，持續為股東創造長遠回報。

物業銷售

香港樓市於首六個月表現受到疫症影響，期內集團香港物業銷售收益較2019年同期減少，已為內地較高之物業銷售收益所抵銷。惟市場對住宅房屋需求持續，全球維持低息環境，住宅成交量及金額略見回升。於6月，旗下位於將軍澳的住宅物業項目Sea to Sky預售，市場反應熱烈。集團亦於期內成功投得觀塘安達臣道地皮，興建私人單位及政府資助房屋之首置單位。

中央政府房策持續以「房住不炒」為定位，上半年雖經歷新冠疫症影響，內地房地產市場總體仍較為平穩。而於2020年7月23日，集團完成出售南城都匯之住宅及商業單位以及停車場。出售事項之詳情已載於同日之公告。

物業租務

鑑於疫症及若干原先租予Greene King之零售物業已自2019年10月起納入英式酒館業務，期內物業租務整體收益下跌11%。於期內，荃灣海之戀商場出租情況理想，為集團帶來租務收益。而日後將成為中區標誌性時尚優質甲廈之中環和記大廈重建工程順利。集團將繼續以穩定收益及長期資產增值為目標，尋求收購高質投資物業組合。

酒店及服務套房業務

本已受去年6月開始的社會事件影響持續減少的訪港旅客人數，於上半年因新冠肺炎肆虐進一步嚴重下挫，集團旗下酒店業務錄得虧損，服務套房業務大部分以訂立長期租約形式為主，情況相對較好，故整體業務仍錄得輕微收益。紅磡九龍海逸君綽酒店擴建部分已落成並投入運作，北角歷山酒店亦將於下半年開業。集團酒店及服務套房組合共有約15,000間客房。

飛機租賃

新冠肺炎疫情重創航空業，全球乘客人數大幅下降，多間航空公司被逼停泊旗下大部分飛機，嚴重打擊航空公司收益。縱然各國政府均推出措施援助航空業，消費者對航空旅遊要恢復信心需時，行業前景仍充滿不明朗因素。期內，集團飛機租賃溢利貢獻受到影響，惟因出售飛機獲利，整體收益錄得港幣7億3,300萬元。AMCK Aviation 重點投資於機齡較小及需求較大飛機，其中超過90%飛機為經營短程線及內陸線窄體機，預期短程線及內陸線為最先復甦航線。AMCK Aviation 主要營運策略將繼續以租賃管理、資產保護及降低風險為主。

英式酒館業務

英國政府因疫情蔓延，規定當地英式酒館由 3 月起關閉逾三個月，嚴重影響整個行業，Greene King 旗下英式酒館亦因此需暫停實體營業，期間推出網上英式酒館「The Lock Inn」，亦提供外賣及送餐服務。雖然已於 7 月初分階段恢復營業，預期全面復甦需時。Greene King 於上半年度錄得經營虧損港幣 19 億 3,800 萬元。

基建及實用資產業務

基建及實用資產業務為集團主要固定收入來源之一，基於其業務性質，疫情對相關業務於上半年表現影響相對較少。期內，CK William集團之溢利貢獻為港幣7億700萬元，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5億5,300萬元，而於歐洲之能源管理綜合服務供應商ista溢利貢獻為港幣8億9,000萬元。根據已訂立之經濟收益協議，基建業務經濟收益為集團提供收入，溢利貢獻為港幣3億600萬元。集團將持續物色環球多元化基建及實用資產與相關投資項目。

展望未來

新型冠狀病毒疫情對全球帶來之沉重壓力未減，滯後影響因各國政府所提供資助而尚未全面反映，疫症何時受控亦難以預測，市場仍面對艱巨挑戰，多國經濟增長預期繼續顯著放緩。另外，中美首階段貿易協議尚待全面落實、英國脫歐細節未定及美國大選臨近，而國際關係矛盾加劇，料為環球政經局面帶來更多變數，為營商環境增添不明朗因素。

上半年內地經濟受疫情影響，第一季實質增長錄得負 6.8%，惟第二季則由負轉正，錄得 3.2%增長。國家堅持實現穩中求進的基調不變，透過致力落實保居民就業、基本民生、市場主體、糧食能源安全、產業鏈供應鏈穩定及基層運轉，以及加強穩就業、金融、外貿、外資、投資、預期的工作，相信可有利長期推動經濟持續健康發展。待疫情過後，內地冀能實現經濟恢復發展，料增長步伐普遍較其他主要國家迅速。

香港第二季生產總值按年下跌 9.0%，面對經濟下行、失業率持續上升，加上內外政經局勢不明朗，為樓市帶來壓力。香港政府推出一系列措施支持經濟及就業情況，加上本地物業市場長期有置業需求，隨著疫情減退將逐漸釋放，在目前持續低息環境下，預料樓市長遠傾向平穩發展，並將繼續以房屋政策為主導。

於中期結算日，集團現金流充足，負債淨額與總資本淨額比率約為 4.7%，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。憑藉穩健財務狀況、低負債比率及所持優質資產，集團在充滿不明朗因素的宏觀環境下仍有能力承受風浪，並具備條件於疫情稍為好轉、經濟復甦之際把握機遇，故對其整體業務回復增長感到樂觀。集團將繼續秉持「發展不忘穩健」原則，於香港以至世界各地物色優質項目，冀持續為股東帶來回報。

致意

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧及創意、經驗豐富及勤奮忠誠的員工，為集團最寶貴的資產，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，2020年8月6日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2020 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 8949 號	149,123	100%
愛海頌	新九龍內地 6506 號	595,702	合作發展
御湖名邸 第 3 期	廣州黃埔區	453,680	80%
高逸尚城 第 2 期標段 3、 第 3 期標段 2 及第 4 期標段 2	上海普陀區	2,740,144	60%
譽天下 第 5 期	北京順義區	487,766	100%
南城都匯 第 7B 及 8A 期	成都高新區	1,013,582	100%*
御峰 14 號地塊 (第十四棟)	重慶南岸區楊家山片區	299,538	95%
海逸豪庭 第 D2c 期、G1b / G2a 第三區及 G2b 第一區	東莞環崗湖	3,670,113	99.8%
逸翠莊園 第 3A 及 3B 期	廣州增城	1,070,341	100%
瀧珀花園 第 1 期	惠州大亞灣	1,288,460	100%
御沁園 第 5B-1 期	上海浦東新區	330,549	85%
瀧珀花園	中山五桂山	677,415	100%

* 於 2020 年 7 月 23 日，集團完成出售此物業。出售事項之詳情已載於同日之公告。

2. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2020年5月：本集團一全資附屬公司經政府招標成功投得位於九龍觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1069號之土地。該地盤面積約217,076平方呎（約20,167平方米），可建樓面面積約1,089,145平方呎（約101,185平方米），將發展為住宅物業。為落實港人首次置業先導項目，日後該幅土地落成的住宅單位總數中，必須提供不少於1,000個作為首置單位。
- (2) 2020年7月：於2020年7月23日，本集團兩間間接全資附屬公司（「賣方」）與RZ3262019 Limited（「買方」）簽訂重訂及第五修訂協議，以重訂及修訂雙方於2019年5月9日訂立之股份買賣協議（經修訂），據此出售Carton International Limited及Happy Magic Enterprises Inc.（「目標公司」，於當時均為本集團間接全資附屬公司）全部已發行股本予買方及向其轉讓相關股東貸款，總代價約為1,012,481,987美元（須作調整）（「代價」），有關交易已於2020年7月23日完成。目標公司直接或間接持有一間於中國成立之公司的全部股本權益，該公司為位於中國成都名為「Chengdu Le Parc」（又名為「南城都匯商住項目」）之物業發展項目（包括住宅及商業單位以及停車場）的擁有人及發展商。買方以賣方向買方墊付之貸款（即人民幣2,400,000,000元之等值美元）支付部分代價。

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194億8,400萬元（2019 — 港幣192億3,200萬元），主要包括（一）香港多個已竣工項目所剩餘的單位及車位銷售；（二）內地多個項目的住宅單位銷售 — 上海高逸尚城及湖畔名邸、重慶御峰和北京譽天下；（三）英國Chelsea Waterfront的住宅單位銷售；及（四）新加坡Stars of Kovan的住宅及商業單位銷售，以地區概括如下：

地區	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	6,116	15,674
內地	10,929	3,428
海外	2,439	130
	19,484	19,232

上半年度物業銷售收益為港幣90億400萬元（2019 — 港幣75億3,000萬元），以地區概括如下：

地區	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	1,768	6,653
內地	6,638	830
海外	598	47
	9,004	7,530

期內，出售內地高逸尚城的住宅單位，為集團帶來重大收益。高逸尚城為一個集團擁有60%權益之發展項目，結集商場、辦公室、住宅、服務式住宅及酒店等物業。

多個項目的住宅單位預售皆穩步進展，包括香港 Sea to Sky 及愛海頌、內地東莞海逸豪庭、廣州逸翠莊園和上海御沁園等。預期各項目竣工及銷售確認時帶來溢利收益。

於2020年6月30日，已簽訂合約而尚未確認之物業銷售如下：

地區	銷售確認預期		
	2020年 港幣百萬元	2020年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	1,335	13,627	14,962
內地	7,454	5,436	12,890
海外	4	78	82
	8,793	19,141	27,934

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 9,200 萬平方呎，其中 500 萬平方呎、8,300 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 34 億 5,300 萬元（2019 — 港幣 37 億 5,600 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	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
零售	1,441	1,695
寫字樓	1,439	1,471
工業	365	371
其他	208	219
	3,453	3,756

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、葵涌的和黃物流中心及其他物業。期內，本集團完成購入位於香港荃灣的海之戀商場，進一步擴大其零售物業投資組合。

上半年度物業租務收益為港幣 31 億 6,900 萬元（2019 — 港幣 35 億 6,700 萬元），以地區概括如下：

地區	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	2,634	2,819
內地	281	340
海外	254	408
	3,169	3,567

由於若干租予 Greene King 並提供租金收入之英國零售物業，自 2019 年 10 月起已成為英式酒館業務一部分，故海外租務收益減少。

於中期結算日，本集團持有約 1,640 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	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	-	1.5
	4.8	5.7	5.9	16.4

於 2020 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減少港幣 8 億 900 萬元（2019 — 增加港幣 10 億 200 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 9 億 9,200 萬元（2019 — 港幣 23 億 7,400 萬元），較去年同期減少港幣 13 億 8,200 萬元。

期內，儘管 Horizon Hotels & Suites 以長租住客為主，得以保持其入住率，2019 冠狀病毒疫情對海逸君綽酒店、海逸酒店及集團所有其他酒店的業務造成嚴重打擊。酒店及服務套房物業之平均入住率分別錄得 23% 及 86%。

上半年度酒店及服務套房業務收益為港幣 3,300 萬元（2019 — 港幣 8 億 7,600 萬元），較去年同期減少港幣 8 億 4,300 萬元，以地區概括如下：

地區	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	90	897
內地	(57)	(21)
	33	876

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 300 萬元 (2019 — 港幣 4 億 3,200 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。

上半年度物業及項目管理收益為港幣 1 億 7,300 萬元 (2019 — 港幣 1 億 8,300 萬元)，以地區概括如下：

地區	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	138	130
內地	23	40
海外	12	13
	173	183

於中期結算日，集團管理已落成物業樓面總面積約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

上半年度飛機租賃收入(包括攤佔合營企業)為港幣 15 億 2,000 萬元 (2019 — 港幣 15 億 5,600 萬元)，包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司的收入。受 2019 冠狀病毒疫情影響，全球旅遊限制令航班需求驟降，大多數承租航空公司因經營現金流下滑而面對財政困難，集團飛機租賃業務亦因此受影響。

上半年度飛機租賃收益為港幣 7 億 3,300 萬元 (2019 — 港幣 7 億 1,700 萬元)，包括出售飛機所得港幣 1 億 9,500 萬元，按承租人的經營地區概括如下：

地區	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
亞洲	256	272
歐洲	164	219
北美洲	256	174
拉丁美洲	57	52
	733	717

於中期結算日，本集團（包括合營企業權益）擁有 121 架窄體飛機和 5 架寬體飛機，平均機齡為 6.3 年，而平均餘下租賃期為 4.6 年，並就購入 20 架飛機承擔金額約港幣 90 億元。

英式酒館業務

於2019年10月，本集團完成收購Greene King並開始涉足英式酒館業務，Greene King是一家具領導地位的釀酒廠及英式酒館營運商，在英格蘭、威爾斯及蘇格蘭經營約2,700間英式酒館、餐廳及酒店。不幸地，為對抗2019冠狀病毒疫情，英國政府實施封城和強制酒吧及餐廳暫停營業措施，對英式酒館行業造成嚴重影響。

集團酒吧及餐廳因被強制關閉而產生重大經營虧損。上半年度收入及收益呈報如下：

支部	2020		2019	
	收入 港幣百萬元	收益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	收益 港幣百萬元
英式酒館公司	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	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	474	(329)	-	-
- 銷售及分銷多種啤酒，包括自 家酒廠釀製的品牌啤酒				
	3,862	(1,938)	-	-

基建及實用資產業務

本集團持有下列經營基建及實用資產業務之合營企業權益：

	主要業務	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%

並攤佔各合營企業上半年度的收入如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
CK William JV	2,020	2,132
CKP (Canada) JV	1,782	1,698
Sarvana JV	2,807	2,828
	6,609	6,658

本集團亦投資於基建及實用資產業務的經濟收益如下：

	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%
Northumbrian Water	英格蘭及威爾斯受規管食水及污水處理公司	16%
Dutch Enviro Energy	荷蘭轉廢為能公司	14%
Wales & West Gas Networks	威爾斯及英格蘭西南部的配氣商	12%
Australian Gas Networks	澳洲天然氣配氣商	11%

上半年度投資基建及實用資產的溢利收益為港幣 24 億 5,600 萬元（2019 — 港幣 25 億 4,200 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	2020 總額 港幣百萬元	2019 總額 港幣百萬元
CK William JV	664	15	28	707	816
CKP (Canada) JV	-	-	553	553	500
Sarvana JV	-	890	-	890	856
其他投資	144	162	-	306	370
	808	1,067	581	2,456	2,542

房地產投資信託之權益

於中期結算日，本集團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	31.9%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.0%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.2%

本集團以聯營公司匯賢產業信託期內業績，攤佔其溢利港幣 9,900 萬元（2019 — 港幣 1 億 6,600 萬元），而收取之分派為港幣 1 億 9,000 萬元（2019 — 港幣 2 億 6,000 萬元）。

期內收取置富產業信託及泓富產業信託之分派港幣 1 億 5,700 萬元（2019 — 港幣 1 億 5,600 萬元）已確認為投資收益。以 2020 年 6 月 30 日收市價計，集團持有置富產業信託及泓富產業信託之權益錄得公平值減少港幣 13 億 1,800 萬元（2019 — 增加港幣 10 億 5,600 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。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 767 億元，較 2019 年 12 月 31 日銀行及其他借款減少港幣 34 億元。還款期攤分 16 年：於 1 年內到期借款為港幣 128 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 476 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 163 億元。

於 2020 年 6 月 30 日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為 4.7%。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 589 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。對海外投資及於匯率及利率波動或不明朗時，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以減低集團所面對因匯率及利率變化所產生之風險。

於中期結算日，59.7%集團借款為港幣及美元，亦分別為內地、澳洲及英國之投資及業務安排人民幣、澳元及英鎊借款。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此等外幣現金。

資產抵押

於中期結算日，港幣 150 億 9,900 萬元（2019 年 12 月 31 日 — 港幣 160 億 2,100 萬元）之物業已就內地物業項目之銀行借款作抵押，而港幣 302 億 3,900 萬元（2019 年 12 月 31 日 — 港幣 370 億 5,800 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 5 億 500 萬元（2019 年 12 月 31 日－港幣 5 億 2,100 萬元）；（二）銀行向購買集團內地發展及銷售物業人士所提供有抵押貸款達港幣 36 億 6,200 萬元（2019 年 12 月 31 日－港幣 19 億 7,500 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（2019 年 12 月 31 日－港幣 35 億 200 萬元）。

僱員

於中期結算日，本集團僱用約 54,000 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約為港幣 47 億 5,300 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2020年3月16日，本公司間接附屬公司Greene King Finance plc（「GKF」）（i）悉數贖回由GKF發行於2031年到期的A1類有抵押浮動利率票據的未償還本金（原有本金額為1.5億英鎊並於愛爾蘭交易所上市），贖回金額為75,324,000英鎊（不包括應計利息），及（ii）悉數贖回由GKF發行於2021年到期的A3類有抵押浮動利率票據的未償還本金（原有本金額為1.7億英鎊並於愛爾蘭交易所上市），贖回金額為21,363,900英鎊（不包括應計利息）。截至2020年6月30日，GKF持有（i）於愛爾蘭交易所上市本金額為9.65億英鎊之尚未贖回票據，其利率為介乎3.59%至5.32%之固定利率及最後還款期為2031年至2035年，及（ii）於愛爾蘭交易所上市本金額為4.27億英鎊之尚未贖回票據，其利率為倫敦銀行同業拆息加1.80%至2.50%及最後還款期為2033年至2036年。該等票據將已抵押物業的未來收入作抵押。

於2020年3月30日，本公司間接附屬公司Spirit Issuer plc（「SIP」），悉數贖回由SIP按面值發行於2031年到期的A2類有抵押浮動利率債券的未償還本金186,569,000英鎊（本金額為2億英鎊並於盧森堡交易所上市），連同於2020年3月30日就未償還本金應計未付的利息。截至2020年6月30日，SIP持有於盧森堡交易所上市本金額為9,700萬英鎊之尚未贖回債券，其利率為固定利率5.47%及最後還款期為2032年。

除上文所披露者外，於截至2020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 2020 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（「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 5 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。

根據企業管治守則第 A.5.1 條守則條文，本公司已於 2019 年 1 月 1 日成立提名委員會（「提名委員會」），其主席由董事會主席擔任。於有需要甄選、提名或重選董事時，提名委員會將依照上市規則有關提名委員會組成之規定成立特設委員會。特設委員會由大多數獨立非執行董事組成，以考慮及（如恰當時）推薦將獲委任或重選為董事之提名人選，其主席由董事會主席擔任。儘管提名委員會由本公司全體董事會成員組成，提名委員會的組成與本公司由全體董事會整體負責審訂甄選及委任董事之既定方針一致。

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「處理舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之程序」。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 5 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、羅時樂先生及羅弼士先生組成。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 2020 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主席兼董事總經理李澤鉅先生，以及兩位獨立非執行董事洪小蓮女士（薪酬委員會主席）及張英潮先生。

提名委員會

本公司已於 2019 年 1 月 1 日成立提名委員會，其主席由董事會主席擔任。於有需要甄選、提名或重選董事時，提名委員會將依照上市規則有關提名委員會組成之規定成立特設委員會。特設委員會由大多數獨立非執行董事組成，以考慮及（如恰當時）推薦將獲委任或重選為董事之提名人選，其主席由董事會主席擔任。儘管提名委員會由本公司全體董事會成員組成，提名委員會的組成與本公司由全體董事會整體負責審訂甄選及委任董事之既定方針一致。



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 2020 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 2020 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 63 億 6,000 萬元，即每股溢利為港幣 1 元 7 角 2 分。董事會現宣佈派發 2020 年度中期股息每股港幣 3 角 4 分，給予 2020 年 9 月 8 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 2020 年 9 月 17 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 2020 年 9 月 8 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，2020 年 8 月 6 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、羅時樂先生及羅弼士先生。

綜合收益表
截至2020年6月30日止六個月

(未經審核)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
集團收入	29,248	26,836
攤佔合營企業之收入	7,075	7,172
總額	<u>36,323</u>	<u>34,008</u>
集團收入	29,248	26,836
收取合營企業利息	915	1,007
投資及其他收益	1,596	2,094
營運成本		
物業及有關成本	(10,377)	(11,531)
英式酒館產品及有關成本	(3,700)	-
薪金及有關支出	(2,884)	(1,817)
利息及其他融資成本	(921)	(580)
折舊	(1,651)	(889)
其他支出	(237)	(246)
	(19,770)	(15,063)
金融工具之得益(虧損)	(254)	1,803
投資物業之公平值變化	(809)	1,002
攤佔合營企業之溢利	571	447
攤佔聯營公司之溢利	99	166
除稅前溢利	<u>11,596</u>	<u>18,292</u>
稅項	(4,137)	(2,568)
除稅後溢利	<u>7,459</u>	<u>15,724</u>
應佔溢利		
非控股股東	(833)	(326)
永久資本證券	(266)	(270)
股東應佔溢利	<u>6,360</u>	<u>15,128</u>
每股溢利	港幣1.72元	港幣4.10元

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
中期股息	<u>1,256</u>	<u>1,921</u>
每股股息	港幣0.34元	港幣0.52元

綜合全面收益表
截至2020年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2020	2019
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅後溢利	<u>7,459</u>	<u>15,724</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虧損	(6,471)	(160)
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	274	72
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	3,688	(300)
現金流對沖	512	59
攤佔合營企業之其他全面虧損	(305)	(255)
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虧損	(49)	(78)
其他全面收益	<u>(2,400)</u>	<u>(662)</u>
全面收益總額	<u>5,059</u>	15,062
應佔全面收益總額		
非控股股東	(746)	(318)
永久資本證券	(266)	(270)
股東應佔全面收益總額	<u><u>4,047</u></u>	<u><u>14,474</u></u>

綜合財務狀況表
2020年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2020 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2019 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	90,682	97,519
投資物業	123,724	119,832
合營企業	58,127	59,371
聯營公司	6,951	7,000
投資	15,993	16,924
商譽	5,977	6,492
遞延稅項資產	3,361	2,688
其他非流動資產	10,364	7,716
	<u>315,179</u>	<u>317,542</u>
流動資產		
待售物業	119,131	121,930
應收賬款、預付款項及其他	6,825	6,754
應收貸款	2,119	1,527
銀行結存及定期存款	58,857	60,304
	<u>186,932</u>	<u>190,515</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	21,916	21,970
銀行及其他借款	12,836	6,841
客戶訂金	14,176	15,459
稅項準備	4,632	5,488
	<u>53,560</u>	<u>49,758</u>
流動資產淨值	<u>133,372</u>	<u>140,757</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	63,892	73,241
遞延稅項負債	15,312	13,836
租賃負債	6,512	6,636
衍生金融工具	2,561	3,218
退休金負債	140	136
	<u>88,417</u>	<u>97,067</u>
資產淨值	<u>360,134</u>	<u>361,232</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	245,639	245,639
儲備	96,826	98,614
股東權益	342,465	344,253
永久資本證券	11,670	11,670
非控股股東權益	5,999	5,309
權益總額	<u>360,134</u>	<u>361,232</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	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
物業銷售	19,470	19,226	14	6	19,484	19,232
物業租務	3,379	3,682	74	74	3,453	3,756
酒店及服務套房業務	987	2,366	5	8	992	2,374
物業及項目管理	385	413	18	19	403	432
飛機租賃	1,165	1,149	355	407	1,520	1,556
英式酒館業務	3,862	-	-	-	3,862	-
基建及實用資產業務	-	-	6,609	6,658	6,609	6,658
	29,248	26,836	7,075	7,172	36,323	34,008

並以地區概括如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	10,114	21,139
內地	11,587	4,252
英國	4,575	569
其他	10,047	8,048
	36,323	34,008

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	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
物業銷售	9,001	7,534	3	(4)	9,004	7,530
物業租務	3,108	3,501	61	66	3,169	3,567
酒店及服務套房業務	45	886	(12)	(10)	33	876
物業及項目管理	161	170	12	13	173	183
飛機租賃	505	487	228	230	733	717
英式酒館業務	(1,938)	-	-	-	(1,938)	-
基建及實用資產業務	306	370	2,150	2,172	2,456	2,542
	11,188	12,948	2,442	2,467	13,630	15,415
銀行及其他借款融資成本	(814)	(580)	(607)	(624)	(1,421)	(1,204)
	10,374	12,368	1,835	1,843	12,209	14,211
金融工具之得益					1,064	747
房地產投資信託權益 公平值變化					256	322
房地產投資信託 投資物業					(1,318)	1,056
其他					(809)	1,002
稅項					577	1,322
集團					(4,137)	(2,568)
合營企業					(383)	(368)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(1,099)	(596)
股東應佔溢利					6,360	15,128

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,151	977
減：資本化金額	(337)	(397)
	814	580
租賃負債	107	-
已售物業成本	9,401	10,062
固定資產減值 – 英式酒館業務	910	-

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
本期稅項		
香港	489	1,464
香港以外	2,518	1,148
遞延稅項	1,130	(44)
	4,137	2,568

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份3,693,400,500股 (2019 – 3,693,400,500股) 計算。

(5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2020 港幣百萬元	31/12/2019 港幣百萬元
一個月內	1,032	1,177
二至三個月	347	92
三個月以上	167	163
	1,546	1,432

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2020 港幣百萬元	31/12/2019 港幣百萬元
一個月內	4,246	5,428
二至三個月	264	34
三個月以上	94	32
	4,604	5,494

(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2019年12月31日止年度之財務報表所採用者一致。

採納於2020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。