

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)

2025 年度中期業績

業績摘要

截至 6 月 30 日止六個月	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	2025 年 每股港元	2024 年 每股港元	變幅
投資物業重估前溢利	6,805	6,726	1.94	1.91	+1.6%
投資物業重估 (扣除稅項及非控股股東權益)	(503)	1,877	(0.14)	0.53	
股東應佔溢利	6,302	8,603	1.80	2.44	-26.2%
中期股息			0.39	0.39	-

上半年度業績

本集團截至 2025 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 68 億 500 萬元（2024 年—港幣 67 億 2,600 萬元）。每股溢利為港幣 1 元 9 角 4 分（2024 年—港幣 1 元 9 角 1 分），較去年同期增加 1.6%。截至 2025 年 6 月 30 日止六個月未經審核股東應佔溢利為港幣 63 億 200 萬元（2024 年—港幣 86 億 300 萬元），每股溢利為港幣 1 元 8 角（2024 年—港幣 2 元 4 角 4 分），較去年同期減少 26.2%。

中期股息

董事會宣佈派發 2025 年度中期股息每股港幣 3 角 9 分（2024 年度每股港幣 3 角 9 分），給予 2025 年 9 月 16 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 2025 年 9 月 25 日（星期四）派發。於本文件日期，本公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。

業務展望

基礎穩固 應對挑戰

業務回顧

期內，地緣政局加劇，環球經濟持續面對不確定性，集團恪守嚴謹之財務紀律，貫徹審慎管理策略，延展堅韌實力。集團藉着拓展其社會基礎設施投資組合，並參與近期多個基建及實用資產投資項目，增強多元化經常性收入基礎。集團致力鞏固其資產質素及盈利水平，保持長遠持續發展，為股東創造穩定回報。

物業銷售

2025 年上半年，香港住宅物業市場仍充滿挑戰。年初港府下調若干物業的印花稅稅率，銀行物業按揭息率於期間亦有下降，惟市場氣氛依然審慎。中央政府亦推行不同政策，支持內地房地產需求，刺激物業市道。

期內，集團緊隨物業市場發展步伐，秉持貨如輪轉策略推售旗下住宅物業項目。黃竹坑 Blue Coast 及 Blue Coast II、北京逸翠園、廣州逸翠莊園及惠州瀧珀花園項目之銷售均進度理想。預期住宅項目啟德花語海將於 2025 年下半年推出預售。

與 2024 年同期比較，集團 2025 年上半年物業銷售收入錄得升幅，惟相關收益則有所減少。上述收益包括油塘親海駁、上海御沁園及北京逸翠園之銷售。預計新加坡 Perfect Ten 之溢利收益，將於 2025 年下半年合約銷售完成後確認入賬。集團將繼續奉行審慎策略，物色優質土地儲備用作未來發展。

物業租務

2025 年首六個月，香港零售及商用物業租賃行業仍然疲弱。英國 Civitas 社會基礎設施投資組合之收益，有助減緩集團在香港市場所面對之挑戰。集團旗下物業上半年租賃業務的收入及收益，與 2024 年同期比較，均錄得輕微減幅。最新落成之長江集團中心二期位於中環商業核心區，坐擁維港全景，集團已積極就該旗艦甲級商廈進行推廣及租賃計劃。

酒店及服務套房業務

香港政府及業界持續採取不同措施，推動旅遊業。2025 年首六個月，訪港旅客及留港住宿旅客均有增長，然而業界成本壓力仍在，酒店平均房租有所下調。期內，集團酒店及服務套房業務之收入較去年同期錄得溫和增長，惟相關收益則略為下降。集團將因應市場需求，繼續優化酒店及服務套房業務組合，以提高來自酒店旅客與長租住客之收入。此外，集團酒店及服務套房業務亦致力數字化轉型及創新，改進營運效率與提升顧客體驗。

英式酒館業務

英國英式酒館行業受到英國政府預算案措施所影響，經營成本壓力有所增加，而消費者飲酒與社交習慣轉變，亦為行業前景增添不明朗因素。期內，Greene King 英式酒館業務於市場環境持續困難之下，業務維持穩定，其收入及收益均較 2024 年同期增加。英式酒館文化於英國根深蒂固，酒館行業過去面對經濟不景時展現堅韌抗逆力。Greene King 具永久業權之物業資產組合質素優良，品牌傳統源遠流長，加上得到集團支持，將致力透過投資數碼科技，增加市場份額，以及提高顧客消費，爭取長遠增長。

基建及實用資產業務

集團不斷拓展旗下基建及實用資產業務投資組合，相關組合由受規管實用資產業務及持有合同之基建業務組成，持續為集團提供穩定經常性收入，期內收入與收益較 2024 年同期錄得穩健增長。由於該等業務負債比率水平恰當，業務收入及相關資產能抵禦通脹、高利率等宏觀經濟變動。至於受規管實用資產業務，其准許借貸成本定期按當時實際利率予以調整，減輕利率風險。

2025 年 7 月，本公司、長江基建集團有限公司、電能實業有限公司及長江和記實業有限公司各自之全資附屬公司所組成的合營企業，同意出售其於 Eversholt UK Rails 之所有權益，本公司佔該合營企業之間接權益為 20%。是項交易將可讓合營企業釋放出售資產的潛在價值。有關交易完成預期需時數個月，惟須待買賣協議下之若干條件獲履行後，方可作實。

可持續發展

世界氣象組織已確認 2024 年為有紀錄以來最溫暖一年。隨著極端天氣事件日趨頻繁及嚴重，集團持續提升其業務及價值鏈可持續發展及應對氣候風險之能力。2024 年 12 月，集團已就其短期減排目標及淨零減排目標，取得科學基礎目標倡議（SBTi）認證。Greene King 亦於今年 5 月就 2040 年達至淨零減排目標獲得 SBTi 認可，並獲 SBTi 再次認證其於 2030 年前達至溫室氣體排放減半之短期目標。集團積極落實淨零減排轉型計劃，實踐集團減碳承諾。集團將提升其 2025 年可持續發展報告內提述之可持續發展匯報透明度，並擬提前遵守香港交易所環境、社會及管治守則之新強制規定作出氣候相關披露，以達致「國際財務報告準則 S2 號 — 氣候相關披露」之要求。

物業發展為集團一主要業務，集團所採取務實之減碳措施，包括可持續建築作業方式及綠色建築設計等。期內，集團發展項目屢獲綠色建築獎項，長江集團中心二期亦獲頒發綠建環評新建建築（2.0 版）最終鉑金級證書，豪華住宅項目 Perfect Ten 則於 2025-2026 年度亞太區房地產大獎中，獲頒新加坡最佳公寓/住宅項目類別五星大獎，足證集團實踐對可持續發展與保護環境之承擔。

展望未來

環球經濟環境越加複雜多變，貿易投資、商業發展及消費者信心之走向，將持續受地緣政治衝突、政策變動及貿易緊張局勢等因素所影響。

內地經濟表現持續改善，2025 年上半年國內生產總值按年增長 5.3%，中國將持續為環球經濟增長作出重要貢獻之主要國家。中央政府近期穩定房地產市場、推動消費，以及邁向發展科技創新產業、先進製造業與綠色轉型等政策，體現國家積極推進經濟發展。

2025 年，香港上半年實質生產總值按年上升約 3%。香港成功吸引國際資金與優秀人才，足見其環球競爭力。香港憑藉其超級聯繫人之內聯外通獨特角色，在中央政府堅實支持下，進一步鞏固其國際金融、貿易及航運中心之地位。港府推行不同措施，支持房地產市場及刺激投資氣氛，香港住宅物業市場將繼續受房屋土地政策及利率走向主導。

集團作為跨國企業，核心策略將繼續致力維持其穩固及多元化之投資與資產組合。憑藉其財務實力及低水平資本負債比率之優勢，以及可持續發展之投資策略，集團將一如既往，適時把握環球市場各類機遇，沉穩應對市場風浪與挑戰，繼續推動業務長遠發展，並為股東帶來穩定回報。

集團中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 5.0%。集團獲標準普爾及穆迪各自維持給予「A/穩定」及「A2 穩定」之信貸評級，反映集團財務穩健。

致意

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，本人與董事會同仁深表謝意。本人亦對董事會成員堅定履行董事職守，以及各持份者對集團長期支持，謹此致以萬分感謝。

主席
李澤鉅

香港，2025 年 8 月 14 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2025 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
親海駅 II	油塘內地段 第 45 號之餘段	304,884	100%
Blue Coast 及 Blue Coast II	香港仔內地段 第 467 號之 C 地盤	999,976	合作發展
Perfect Ten	新加坡	219,518	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%
御峰 4B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	1,056,689	95%
海逸豪庭 第 G2b 第 2 區 (聯排)	東莞橫崗水庫	383,647	99.8%
御南灣 第 5A 期	大連金州新區	969,537	100%
逸翠莊園 第 4A 期 (逸翠名園)	廣州增城	198,351	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	261,480	85%
觀湖園 第 3A 期	武漢蔡甸區	283,127	100%
Chelsea Waterfront Powerhouse (Stages 2 & 3), The Rotunda, East Tower, Block KC4 and Block KC2A	倫敦切爾西/富勒姆	431,501	95%

2. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

2025 年 6 月：本集團一全資附屬公司更新現有 50 億美元歐羅中期票據計劃（「該計劃」），該計劃由本公司作保證，可不時發行與證券商協定任何幣值之票據。該計劃於 2025 年 6 月 23 日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其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。

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 73 億 6,600 萬元（2024 — 港幣 46 億 3,500 萬元），包括已完工項目的住宅銷售 — 香港油塘親海駢 I 及內地上海御沁園第 5B-2a 期 and 北京逸翠園第 2 期。物業銷售收入以地區概括如下：

地區	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
香港	2,803	2,601
內地	3,827	1,761
海外	736	273
	7,366	4,635

上半年度收益為港幣 17 億 6,800 萬元（2024 — 港幣 18 億 2,100 萬元），以地區概括如下：

地區	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
香港	74	1,044
內地	1,469	710
海外	225	67
	1,768	1,821

上半年度物業銷售收入較去年同期增加，惟銷售收益則減少，主要因為在市況疲弱下，集團為促進各項目的銷售而設立多項折扣優惠，期內收益率因而較低。

期內，香港發展項目親海駢 II、Blue Coast 及 Blue Coast II 經已完成。於中期結算日前，集團已將約一半已竣工的親海駢 I 單位交付予買家。位處啟德跑道區的 Victoria Blossom 第 1 期及第 2 期，集團已獲得其住宅單位預售同意書，將會推出預售。

內地上海御沁園第 5B-2a 期所有住宅單位的銷售經已於期內完成，而北京逸翠園第 2 期之住宅單位銷售尚在進行中。

新加坡住宅發展項目 Perfect Ten，預期於下半年完成。所有單位經已預售，溢利收益將會於物業發展及銷售完成時確認入賬。

於 2025 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		
	2025 年 港幣百萬元	2025 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	16,474	5,628	22,102
內地	2,153	27	2,180
海外	4,271	-	4,271
	22,898	5,655	28,553

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 6,700 萬平方呎，其中 600 萬平方呎、5,800 萬平方呎及 300 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 30 億 200 萬元（2024 — 港幣 31 億 1,800 萬元），包括出租物業的租金收入如下：

物業用途	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
零售	859	971
寫字樓	871	890
工業	386	385
社會基礎設施	671	648
其他	215	224
	3,002	3,118

上半年度收益為港幣 23 億 1,500 萬元（2024 — 港幣 24 億 4,400 萬元），以地區概括如下：

地區	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
香港	1,745	1,816
內地	78	139
海外	492	489
	2,315	2,444

上半年度物業租務收入及收益均較去年同期減少，皆因內地上海梅龍鎮廣場及商廈於合營期滿後不再提供租金收入，而香港零售及寫字樓物業租賃持續淡靜。

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。

於中期結算日，本集團持有約 2,240 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	社會 基礎設施 百萬平方呎	總額 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	-	4.4	4.7
	6.4	5.7	5.9	4.4	22.4

於 2025 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 5 億 4,200 萬元（2024 — 增加港幣 14 億 2,000 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，訪港旅客人數持續上升，而人均消費則較去年減少。集團酒店及服務套房業務收入錄得輕微增長，但收益則略為低於去年同期。

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 9,200 萬元（2024 — 港幣 21 億 3,000 萬元），期內酒店和服務套房的平均入住率分別為 89%及 88%。

上半年度酒店及服務套房業務收益為港幣 7 億 9,400 萬元（2024 — 港幣 8 億 2,300 萬元），並以地區概括如下：

地區	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
香港	816	853
內地	(22)	(30)
	794	823

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 4,400 萬元（2024 — 港幣 4 億 4,500 萬元），主要包括提供物業管理及相關服務所收取的管理費。

上半年度收益（包括攤佔合營企業）為港幣 1 億 8,200 萬元（2024 — 港幣 1 億 8,000 萬元），以地區概括如下：

地區	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
香港	134	143
內地	22	20
海外	26	17
	182	180

於中期結算日，本集團提供物業管理及相關服務之物業，約 2 億 4,800 萬平方呎，主要位於香港及內地。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。受消費信心疲弱及勞動成本高企影響，英國的酒館行業持續面對經營及成本方面的困難。

上半年度英式酒館業務收入為港幣 125 億 2,400 萬元（2024 — 港幣 118 億 2,300 萬元），較去年同期增加港幣 7 億 100 萬元，主要為價格調整和當地貨幣升值所帶動。

上半年度溢利收益為港幣 6 億 2,900 萬元（2024 — 港幣 5 億 9,700 萬元），各英式酒館業務支部之業績如下：

支部	2025		2024	
	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 - 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	10,392	403	9,743	310
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	1,003	247	926	250
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	1,129	(21)	1,154	37
	12,524	629	11,823	597

基建及實用資產業務

於中期結算日，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、英國、美國及加拿大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：

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
CK William JV	2,482	2,366
CKP (Canada) JV	2,356	2,325
ista JV	3,791	3,467
UK Power Networks JV	2,028	1,835
Northumbrian Water JV	1,536	1,337
Dutch Enviro Energy JV	397	342
Wales & West Utilities JV	668	590
UK Rails JV	340	314
	13,598	12,576

上半年度溢利收益為港幣 45 億 7,600 萬元（2024 — 港幣 40 億 9,800 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	2025 總額 港幣百萬元	2024 總額 港幣百萬元
CK William JV	589	159	(6)	742	720
CKP (Canada) JV	-	-	694	694	708
ista JV	-	1,027	-	1,027	894
UK Power Networks JV	-	1,071	-	1,071	959
Northumbrian Water JV	-	496	-	496	360
Dutch Enviro Energy JV	-	64	-	64	(54)
Wales & West Utilities JV	-	297	-	297	310
UK Rails JV	-	167	-	167	177
其他	-	-	18	18	24
	589	3,281	706	4,576	4,098

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	35.4%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	25.7%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	17.6%

匯賢產業信託是聯營公司。期內，本集團攤佔淨溢利港幣 7,700 萬元（2024 — 虧損港幣 400 萬元）及收取分派港幣 300 萬元（2024 — 港幣 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 700 萬元（2024 — 港幣 1 億 1,300 萬元），並已確認為投資收入。以 2025 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 4 億 7,500 萬元（2024 — 減少港幣 6 億 3,400 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 544 億元，較 2024 年 12 月 31 日銀行及其他借款增加港幣 17 億元。還款期攤分 11 年：於 1 年內到期借款為港幣 110 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 375 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 59 億元。

若計入 2025 年 6 月 30 日銀行結存及定期存款港幣 330 億元，本集團於中期結算日之淨負債為港幣 214 億元。負債淨額與總資本淨額比率約為 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或利率變化而面對之風險。集團會利用對沖工具，包括互換合約及遠期合約等，以減低面對之外匯及利率風險。

於中期結算日，集團借款 32% 為港幣/美元，及 68% 為外幣（包括澳元、英鎊及人民幣），經計入有效互換合約後，約 54% 為浮息，及 46% 為定息。外幣借款乃因應澳洲、英國及內地投資及業務需要而安排。

集團地產業務收入主要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 74 億 3,000 萬元（2024 年 12 月 31 日－港幣 64 億 1,400 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 274 億 7,500 萬元（2024 年 12 月 31 日－港幣 247 億 6,000 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 2,700 萬元（2024 年 12 月 31 日－港幣 4 億 4,300 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 13 億 9,500 萬元（2024 年 12 月 31 日－港幣 4 億 3,900 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 68 億 7,800 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、出售或贖回上市證券

於截至 2025 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（包括出售庫存股份）。於 2025 年 6 月 30 日，本公司及其附屬公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。

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。本公司認為，制訂良好企業管治框架對實現有效管理、健全公司文化、業務發展及提升股東價值舉足輕重。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 2025 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 2025 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，委員為另外兩名獨立非執行董事羅弼士先生及王葛鳴博士，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 2025 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 2025 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 200 萬元，即每股溢利為港幣 1 元 8 角。董事會現宣佈派發 2025 年度中期股息每股港幣 3 角 9 分，給予 2025 年 9 月 16 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 2025 年 9 月 25 日（星期四）派發。於本文件日期，本公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。本公司於上述記錄日期可能持有之任何該等庫存股份或回購股份將不會收取中期股息。

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 2025 年 9 月 16 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，2025 年 8 月 14 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2025年6月30日止六個月

(未經審核)

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
集團收入	25,386	22,008
攤佔合營企業之收入	13,740	12,719
	<u>39,126</u>	<u>34,727</u>
集團收入	25,386	22,008
收取合營企業利息	480	752
投資及其他	930	956
營運成本		
物業及有關成本	(6,146)	(3,260)
英式酒館營運及有關成本	(6,646)	(6,449)
薪金及有關支出	(5,828)	(5,455)
利息及其他融資成本	(1,000)	(770)
折舊	(1,060)	(938)
其他支出	(252)	(283)
	(20,932)	(17,155)
金融工具之得益(虧損)	1,115	(207)
投資物業之公平值增加(減少)	(542)	1,420
攤佔合營企業之溢利	2,061	1,445
攤佔聯營公司之溢利(虧損)	77	(4)
除稅前溢利	8,575	9,215
稅項	(2,017)	(608)
期內溢利	6,558	8,607
非控股股東	(113)	137
永久資本證券	(143)	(141)
股東應佔溢利	<u>6,302</u>	<u>8,603</u>
每股溢利	港幣1.80元	港幣2.44元

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
中期股息	<u>1,365</u>	<u>1,365</u>
每股股息	港幣0.39元	港幣0.39元

綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

(未經審核)

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
期內溢利	6,558	8,607
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)	15,501	(2,223)
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益(虧損)	(756)	180
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	(9,209)	1,955
現金流對沖	(170)	235
攤佔合營企業之其他全面收益	(313)	93
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	12	(471)
除稅後其他全面收益	5,065	(231)
全面收益總額	11,623	8,376
非控股股東	(187)	137
永久資本證券	(143)	(141)
股東應佔全面收益總額	11,293	8,372

綜合財務狀況表
2025年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2025 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2024 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	76,013	70,209
投資物業	152,857	150,708
合營企業	88,349	78,998
聯營公司	7,073	6,999
投資	5,600	4,545
商譽	2,791	2,516
衍生金融工具	2,059	6,940
其他非流動資產	5,305	4,949
	<u>340,047</u>	<u>325,864</u>
流動資產		
待售物業	131,781	129,776
應收賬款、預付款項及其他	8,433	7,901
應收貸款	2,330	2,171
銀行結存及定期存款	33,005	36,069
	<u>175,549</u>	<u>175,917</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	18,303	18,713
銀行及其他借款	10,966	11,139
客戶訂金	11,820	10,766
稅項準備	1,681	714
	<u>42,770</u>	<u>41,332</u>
流動資產淨值	<u>132,779</u>	<u>134,585</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	43,385	41,577
遞延稅項負債	14,782	13,791
租賃負債	5,039	4,648
衍生金融工具	2,775	223
退休金負債	11	10
	<u>65,992</u>	<u>60,249</u>
資產淨值	<u><u>406,834</u></u>	<u><u>400,200</u></u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	236,471	236,471
儲備	157,772	151,204
股東權益	394,243	387,675
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	4,662	4,596
權益總額	<u><u>406,834</u></u>	<u><u>400,200</u></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
	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
物業銷售	7,363	4,633	3	2	7,366
物業租務	2,937	3,044	65	74	3,002
酒店及服務套房業務	2,180	2,119	12	11	2,192
物業及項目管理	382	389	62	56	444
英式酒館業務	12,524	11,823	-	-	12,524
基建及實用資產業務	-	-	13,598	12,576	13,598
	<u>25,386</u>	<u>22,008</u>	<u>13,740</u>	<u>12,719</u>	<u>39,126</u>
					<u>34,727</u>

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
	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
香港	7,196	6,993	21	23	7,217
內地	4,165	2,175	52	58	4,217
英國	13,778	12,733	4,987	4,301	18,765
其他	247	107	8,680	8,337	8,927
	<u>25,386</u>	<u>22,008</u>	<u>13,740</u>	<u>12,719</u>	<u>39,126</u>
					<u>34,727</u>

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
	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
物業銷售	1,772	1,826	(4)	(5)	1,768
物業租務	2,268	2,387	47	57	2,315
酒店及服務套房業務	793	824	1	(1)	794
物業及項目管理	156	163	26	17	182
英式酒館業務	629	597	-	-	629
基建及實用資產業務	-	24	4,576	4,074	4,576
	<u>5,618</u>	<u>5,821</u>	<u>4,646</u>	<u>4,142</u>	<u>10,264</u>
銀行及其他借款融資成本	(883)	(666)	(1,336)	(1,260)	(2,219)
	<u>4,735</u>	<u>5,155</u>	<u>3,310</u>	<u>2,882</u>	<u>8,045</u>
金融工具之得益					726
房地產投資信託權益					184
公平值變化					
房地產投資信託					475
投資物業(扣除稅項)					(520)
其他					600
稅項					
集團					(2,039)
合營企業					(913)
非控股股東					(113)
永久資本證券					(143)
股東應佔溢利					<u>6,302</u>
					<u>8,603</u>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2025	2024
	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	1,049	1,195
減：資本化金額	(166)	(529)
	883	666
租賃負債	117	104
已售物業成本	3,779	2,362
已售英式酒館產品成本	3,414	3,350
待售物業撥備	1,100	-

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2025	2024
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港	431	254
香港以外	1,404	98
遞延稅項	182	256
	2,017	608

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份3,499,778,333股(2024—加權平均數3,529,123,152股)計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2025	31/12/2024
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	1,183	1,803
二至三個月	73	101
三個月以上	230	210
	1,486	2,114

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2025	31/12/2024
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	4,058	3,658
二至三個月	30	30
三個月以上	34	27
	4,122	3,715

(6) 編製本中期財務報表所採用之重要會計政策，與截至2024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2025年1月1日起會計年度生效之經修訂IFRS會計準則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IFRS會計準則，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。