

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)

2019 年度中期業績

業績摘要

	截至6月30日止六個月		變幅
	2019 年	2018 年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入 ^{附註}	34,008	24,118	
重估及出售投資物業前之溢利	14,045	12,068	
重估投資物業（已扣除稅項及非控股股東權益）	1,083	926	
出售投資物業（已扣除稅項及非控股股東權益）	-	11,759	
股東應佔溢利	15,128	24,753	
每股溢利 - 重估及出售投資物業前之溢利	港幣 3.80 元	港幣 3.26 元	+17%
- 股東應佔溢利	港幣 4.10 元	港幣 6.69 元	-39%
每股中期股息	港幣 0.52 元	港幣 0.47 元	+10.6%

附註：收入包括集團收入港幣 268 億 3,600 萬元及攤佔合營企業之收入港幣 71 億 7,200 萬元。

上半年度業績

本集團截至 2019 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 151 億 2,800 萬元。每股溢利為港幣 4 元 1 角，較去年同期減少 39%。集團上半年度之未經審核重估及出售投資物業前之溢利為港幣 140 億 4,500 萬元，較 2018 年同期為高。投資物業公平值增加（已扣除稅項及非控股股東權益）為港幣 10 億 8,300 萬元。

中期股息

董事會宣佈派發 2019 年度中期股息每股港幣 5 角 2 分（2018 年度每股港幣 4 角 7 分），給予 2019 年 9 月 3 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 2019 年 9 月 12 日（星期四）派發。

業務展望

優化資產 持續增值

業務回顧

長江實業集團有限公司於上半年之各項業務維持穩健發展，整體業績符合預期。集團貫徹執行地產及多元業務發展策略，既持續強化地產業務根基，同時致力拓展本港及海外業務組合，增強固定收入基礎，保持集團強勁現金流以作優質投資，為股東創造穩定長遠回報。

期內，宏觀外在環境充滿挑戰，惟集團積極拓展全球多元化優質業務組合，有助增強抵禦市場波動之能力及維持業務穩健發展。

物業發展

回顧今年上半年度，市場對本港住宅物業需求持續，美國減息機會普遍預期增加，樓市維持平穩。集團期內已簽署物業買賣合約金額累計超過港幣 100 億元，物業銷售貢獻錄得理想增長。此外，集團於黃竹坑、屯門小秀及油塘之新增物業發展項目均如期開展。內地持續落實對房地產採取長效調控機制，房地產市場基本延續平穩趨勢。

物業投資

物業租務收入較去年同期稍微下跌，惟物業租務收益維持穩定。集團於 2018 年中購入倫敦 5 Broadgate 商用物業，其租金收益有助填補重建中和記大廈的租務收入貢獻。和記大廈經重建後將成為中區標誌性時尚優質甲廈，為集團投資物業組合注入新動力。荃灣海之戀商場工程已接近完成階段，開業後將為西鐵沿線一大型商場。集團旗下整體投資物業樓面總面積將隨新項目落成而進一步擴展，有助鞏固租金收入。

酒店及服務套房業務

訪港旅客人數於上半年保持增長，集團旗下酒店及服務套房業務之收益與去年同期相若。集團新建之北角歷山酒店及擴建紅磡九龍海逸君綽酒店將合共提供約 1,200 間客房，擴大集團酒店業務。集團酒店及服務套房組合將有約 15,000 間客房。

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，各項相關業務期內表現穩固。上半年 CK William 集團之溢利貢獻為港幣 8 億 1,600 萬元，該公司業務包括於澳洲配電、輸氣及配氣，以及為當地偏遠地區客戶提供發電方案。加拿大建築設備服務供應商 Reliance Home Comfort 期內溢利貢獻為港幣 5 億元，而以德國為主要市場之能源管理綜合服務供應商 ista 溢利貢獻為港幣 8 億 5,600 萬元。根據於期內訂立經濟收益協議，基建業務經濟收益為集團提供溢利貢獻港幣 3 億 7,000 萬元。集團將持續物色可提供長期及持續固定收入的環球多元化基建及實用資產與相關投資項目，進一步增強優質現金流，並為整體組合帶來增值效益。

飛機租賃

2019 年上半年度，飛機投資需求持續上升。在市場需求帶動下，飛機買賣交易價值上漲，惟業務拓展所面對之競爭亦相應增加。集團旗下飛機租賃業務提供穩定中、長期收入來源，上半年營運表現持續理想，溢利貢獻為港幣 7 億 1,700 萬元，較去年同期增加港幣 1 億 2,100 萬元。

展望未來

中美貿易會談方針已定，惟條款細則有待繼續磋商及確定，而英國能否按序完成脫歐進程仍存在變數，環球政經形勢預料將複雜多變，為宏觀經營環境帶來更多挑戰，全球經濟增長放緩，香港經濟亦難免受到影響，須審慎應對。

外貿環境的多變局面對內地出口增長有所影響，縱然在各種壓力之下，上半年經濟仍錄得6.3%之實質增長。內地持續推動經濟高質量發展，加強供給結構性改革，堅持穩中求進。一帶一路之經濟合作，配合大灣區發展，料為香港締造更多商機。

本地樓市縱使面對國際政經變化及其他難以預計之因素，地產市場仍屬穩定，惟環球市場變化及政府相關房屋政策將繼續主導市場發展。集團不同物業項目正在規劃及進行，將會帶來收益貢獻，並將繼續尋求合適機遇，以不同形式投資，強化物業發展組合。

集團現金流強勁，於中期結算日之負債比率約為 0.5%。標準普爾及穆迪分別維持對集團作出「A/穩定」及「A2 穩定」之信貸評級。憑藉雄厚財務根基，集團旗下業務日趨全球化及多元化，整體業務表現維持穩定及發展前景良好。

貫徹「發展不忘穩健、穩健不忘發展」基本方針，除秉承一貫審慎投資策略，集團未來發展方向將持續以提高盈利質素與固定收入，及提升資產價值為原則，繼續拓展業務範疇及地域，同時透過規劃及發展中之物業和多元化項目，為集團帶來更多收益貢獻，預期優質長期固定收入將隨時間而增長，可為股東創造長久價值及爭取最佳回報。集團對未來前景審慎樂觀。

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，對董事會同仁及本集團各部門忠心員工期內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席
李澤鉅

香港，2019 年 8 月 1 日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2019 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
維港頌及 歷山酒店	內地段 8920 號	755,626	100%
波老道項目 第 2 期	內地段 8949 號	149,123	100%
Stars of Kovan	新加坡實龍崗路上段	326,063	100%
御湖名邸 第 3 期	廣州黃埔區	689,207	80%
高逸尚城 第 2 期標段 3、 第 3 期標段 1、 第 4 期標段 1、 及第 5 期	上海普陀區	4,049,357	60%
譽天下 第 5 期	北京順義區	578,894	100%
盈峰翠邸 第 4B 期	長沙望城區	882,801	100%
御峰 13B 及 14 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	887,693	95%
逸翠莊園 第 2B 及 3A 期	廣州增城	1,077,413	100%
觀湖園 第 2A 期	武漢蔡甸區	733,592	100%
瀧珀花園	中山五桂山	687,953	100%
Chelsea Waterfront West Tower	倫敦切爾西/富勒姆	157,004	95%

2. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2019 年 3 月： 本集團一全資附屬公司（「長實附屬公司」）與長江和記實業有限公司（「長和」）一全資附屬公司及長和訂立經濟收益協議（詳述於本公司 2018 年 8 月 31 日之公告內）之補充協議，據此，長和將向長實附屬公司提供在若干相關業務之相關控股公司的若干附加投票安排及董事提名權。
- (2) 2019 年 3 月： 本集團就發展位於油塘東源街及崇耀街與毗連政府土地之地塊（將稱為油塘內地段第 45 號）與政府達成換地協議。該地盤面積約 83,668 平方呎，可建樓宇面積約 418,339 平方呎，並將發展為私人住宅物業。

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 192 億 3,200 萬元（2018 — 港幣 91 億 900 萬元），主要包括（一）本港君柏、海之戀、海之戀·愛炫美和 My Central 的住宅單位銷售；（二）內地多個項目的住宅及商業單位銷售 — 東莞海逸豪庭、廣州逸翠莊園、青島曉港名城、上海湖畔名邸和重慶御峰；及（三）英國 Chelsea Waterfront 的住宅單位銷售，並概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	15,674	1,972
內地	3,428	6,417
海外	130	720
	19,232	9,109

上半年度物業銷售收益（包括攤佔合營企業）為港幣 75 億 3,000 萬元（2018 — 港幣 22 億 3,400 萬元），並以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	6,653	210
內地	830	1,644
海外	47	380
	7,530	2,234

本港維港頌及新加坡 Stars of Kovan 所有住宅單位經已全數預售，而物業銷售將於下半年銷售完成時確認入賬。內地多個項目的住宅單位預售進展良好，包括上海高逸尚城、東莞海逸豪庭及武漢觀湖園，預期各項目竣工時帶來溢利收益。

於 2019 年 6 月 30 日，已簽訂合約但尚未確認之物業銷售（包括攤佔合營企業）如下：

地區	銷售確認預期		總額 港幣百萬元
	2019 年 港幣百萬元	2019 年後 港幣百萬元	
香港	34,796	4,864	39,660
內地	2,307	8,553	10,860
海外	3,023	-	3,023
	40,126	13,417	53,543

於中期結算日，本集團擁有可開發土地儲備（包括發展商於合作發展項目之權益，但不包括農地及已完成物業）約 1 億 100 萬平方呎，其中 400 萬平方呎、9,300 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 37 億 5,600 萬元（2018 — 港幣 38 億 8,000 萬元），包括出租寫字樓、零售、工業及其他物業的租金收入如下：

物業用途	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
寫字樓	1,471	1,587
零售	1,695	1,694
工業	371	362
其他	219	237
	3,756	3,880

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。

上半年度物業租務收益（包括攤佔合營企業）為港幣 35 億 6,700 萬元（2018 — 港幣 35 億 8,400 萬元），並以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	2,819	3,028
內地	340	348
海外	408	208
	3,567	3,584

於中期結算日，本集團持有約 1,700 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	寫字樓 百萬平方呎	零售 百萬平方呎	工業 百萬平方呎	總額 百萬平方呎
香港	3	3	7	13
內地	1	1	-	2
海外	1	1	-	2
	5	5	7	17

於 2019 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 10 億 200 萬元（2018 — 港幣 8 億 3,200 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23億7,400萬元（2018 — 港幣24億2,500萬元），主要包括集團經營之海逸君綽酒店、海逸酒店及 Horizon Hotels & Suites 的收入。集團已落成酒店及服務套房物業主要位於香港，並提供約15,000間客房。

扣除物業折舊港幣 1 億 9,700 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 8 億 7,600 萬元（2018 — 港幣 8 億 7,000 萬元），並以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	897	903
內地	(21)	(14)
海外	-	(19)
	876	870

上半年度之平均入住率達 89.5%，而平均酒店經營溢利為每平方呎每月港幣 23 元，若以已落成酒店及服務套房物業於 2019 年 6 月 30 日的賬面值計算，年收益率達 21%。

集團於本港發展興建、擁有 840 間客房之歷山酒店新近落成，將於 2020 年初開始試業。

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（2018 — 港幣 4 億 3,100 萬元），主要包括為集團發展及已出售物業項目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（包括攤佔合營企業）為港幣 1 億 8,300 萬元（2018 — 港幣 1 億 8,200 萬元），並以地區概括如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	130	126
內地	40	39
海外	13	17
	183	182

於中期結算日，集團管理已落成物業樓面總面積約2億7,000萬平方呎，預期該面積會隨着集團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 5,600 萬元（2018 — 港幣 13 億 8,500 萬元），包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司的租賃收入。

扣除飛機折舊港幣 7 億 9,400 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 7 億 1,700 萬元（2018 — 港幣 5 億 9,600 萬元），集團自去年同期購入多架飛機，故收益較去年同期增加港幣 1 億 2,100 萬元，並按承租人的經營地點以地區劃分如下：

地區	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
亞洲	272	234
歐洲	219	136
北美洲	174	149
拉丁美洲	52	77
	717	596

於中期結算日，本集團（包括合營企業權益）擁有 129 架窄體飛機及 5 架寬體飛機，平均機齡為 5.7 年，而平均餘下租賃期為 4.9 年，並就再購入 31 架飛機承擔金額（包括攤佔合營企業）約港幣 119 億元。

基建及實用資產業務

本集團自 2018 年 10 月投資於基建及實用資產業務的經濟收益如下：

業務	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配氣服務網絡商	12%
Australian Gas Networks	澳洲天然氣配氣商	11%

本集團亦持有曾於 2017 年收購若干基建及實用資產業務之合營企業股本權益如下：

合營企業	主要業務	股本權益
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	於歐洲由 ista 集團提供能源管理綜合服務的供應商	65%

期內，集團攤佔合營企業之基建及實用資產業務的收入如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
CK William JV	2,132	2,267
CKP (Canada) JV	1,698	1,680
Sarvana JV	2,828	2,941
	6,658	6,888

上半年度集團投資基建及實用資產的溢利收益為港幣 25 億 4,200 萬元（2018 — 港幣 22 億 500 萬元），並以地區概括如下：

	澳洲 港幣百萬元	歐洲 港幣百萬元	北美洲 港幣百萬元	2019 總額 港幣百萬元	2018 總額 港幣百萬元
CK William JV	792	8	16	816	864
CKP (Canada) JV	-	-	500	500	470
Sarvana JV	-	856	-	856	871
其他投資	118	252	-	370	-
	910	1,116	516	2,542	2,205

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（「產業信託」）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	32.2%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.2%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.4%

期內，本集團攤佔聯營公司匯賢產業信託之溢利為港幣1億6,600萬元（2018 — 港幣1億9,700萬元），而收取之現金分派為港幣2億6,000萬元（2018 — 港幣2億8,700萬元）。

集團投資置富產業信託及泓富產業信託，以收取之現金分派總數港幣 1 億 5,600 萬元（2018 — 港幣 1 億 5,700 萬元）確認為期內收入，並以 2019 年 6 月 30 日市場收市價計，將價值增加港幣 10 億 5,600 萬元列賬為金融工具得益（2018 — 金融工具虧損港幣 2 億 6,800 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。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 612 億元，較 2018 年 12 月 31 日銀行及其他借款減少港幣 83 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 37 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 513 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 62 億元。

於 2019 年 6 月 30 日之集團負債淨額與總資本淨額比率約為 0.5%。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 594 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，集團借款主要為港幣及美元，亦為內地物業發展項目借入人民幣銀行借款，及為投資澳洲基建及實用資產業務借入澳元銀行借款。集團地產業務收入以港幣及人民幣為主，而所持有銀行結存及定期存款大部分為港幣及人民幣。海外投資及合營企業業務會產生外幣收入，集團亦會按營運需要持有該等外幣現金。

資產抵押

於中期結算日，物業總額港幣 184 億 5,200 萬元（2018 年 12 月 31 日 — 港幣 133 億 9,300 萬元）已就內地物業發展項目之銀行借款作為抵押。

或有負債

於中期結算日，本集團提供之擔保包括（一）就酒店物業地主可攤佔之酒店收入達港幣 5 億 2,100 萬元（2018 年 12 月 31 日 — 港幣 5 億 3,600 萬元）；及（二）就銀行向購買集團內地發展及銷售之物業的人士所借出之抵押貸款達港幣 27 億 4,000 萬元（2018 年 12 月 31 日 — 港幣 30 億 500 萬元）。

僱員

於中期結算日，本集團（包括其附屬公司）僱用約 18,500 名員工，期內薪酬（不包括董事酬金）約為港幣 28 億 2,300 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

於截至 2019 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 2019 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（除下列事項外）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。就企業管治守則第 A.5.1 條守則條文而言，本公司已於 2019 年 1 月 1 日成立提名委員會（「提名委員會」），由本公司全體董事會成員組成，提名委員會主席為董事會主席，而於有需要甄選、提名或重選董事時，將於旗下成立特設委員會，成員由提名委員會成員組成，該特設委員會須符合上市規則就提名委員會有關成員組合之規定。

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 2019 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，由本公司全體董事會成員組成，提名委員會主席為董事會主席，而於有需要甄選、提名或重選董事時，將於旗下成立特設委員會，成員由提名委員會成員組成，而該特設委員會須符合上市規則就提名委員會有關成員組合之規定。



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 2019 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 2019 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 151 億 2,800 萬元，即每股溢利為港幣 4 元 1 角。董事會現宣佈派發 2019 年度中期股息每股港幣 5 角 2 分，給予 2019 年 9 月 3 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 2019 年 9 月 12 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 2019 年 9 月 3 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，2019 年 8 月 1 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2019年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
集團收入	26,836	16,788
攤佔合營企業之收入	7,172	7,330
總額	<u>34,008</u>	<u>24,118</u>
集團收入	26,836	16,788
收取合營企業利息	1,007	1,095
投資及其他收益	2,094	627
營運成本		
物業及有關成本	(11,531)	(6,802)
薪金及有關支出	(1,817)	(1,912)
利息及其他融資成本	(580)	(601)
折舊	(889)	(870)
其他支出	(246)	(245)
	(15,063)	(10,430)
出售物業發展合營企業之溢利	-	6,989
金融工具之得益(虧損)	1,803	(47)
投資物業之公平值變化	1,002	832
出售投資物業之得益	-	11,781
攤佔合營企業之溢利	447	362
攤佔聯營公司之溢利	166	197
除稅前溢利	<u>18,292</u>	<u>28,194</u>
稅項	<u>(2,568)</u>	<u>(2,885)</u>
除稅後溢利	15,724	25,309
應佔溢利		
非控股股東	(326)	(285)
永久資本證券	(270)	(271)
股東應佔溢利	<u>15,128</u>	<u>24,753</u>
每股溢利	港幣4.10元	港幣6.69元

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
中期股息	<u>1,921</u>	<u>1,738</u>
每股股息	港幣0.52元	港幣0.47元

綜合全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅後溢利	<u>15,724</u>	<u>25,309</u>
可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
伸算香港以外業務財務報表		
匯兌虧損	(160)	(1,775)
匯兌虧損轉入損益	-	162
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	72	394
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	(300)	2,443
現金流對沖	59	131
投資之公平值變化	-	(3)
攤佔合營企業之其他全面虧損	(255)	(676)
不可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	(78)	11
其他全面收益(虧損)	<u>(662)</u>	<u>687</u>
全面收益總額	15,062	25,996
應佔全面收益總額		
非控股股東	(318)	(289)
永久資本證券	(270)	(271)
股東應佔全面收益總額	<u>14,474</u>	<u>25,436</u>

綜合財務狀況表
2019年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2019 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2018 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	39,872	37,660
投資物業	123,772	123,478
合營企業	59,394	59,842
聯營公司	7,205	7,256
投資	19,087	16,796
應收貸款	3,789	3,848
衍生金融工具	3,233	3,006
遞延稅項資產	2,691	3,134
	<u>259,043</u>	<u>255,020</u>
流動資產		
待售物業	142,806	143,373
應收賬款、預付款項及其他	5,192	3,710
應收貸款	10,129	17,117
銀行結存及定期存款	59,402	56,725
	<u>217,529</u>	<u>220,925</u>
流動負債		
銀行及其他借款	3,720	1,829
應付賬款、應付費用及其他	16,837	15,622
客戶訂金	32,985	33,916
稅項準備	2,948	3,080
	<u>56,490</u>	<u>54,447</u>
流動資產淨值	<u>161,039</u>	<u>166,478</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	57,443	67,663
遞延稅項負債	11,969	12,474
衍生金融工具	304	167
退休金責任	173	166
	<u>69,889</u>	<u>80,470</u>
資產淨值	<u>350,193</u>	<u>341,028</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	245,639	245,639
儲備	87,073	77,881
股東權益	332,712	323,520
永久資本證券	11,670	11,670
非控股股東權益	5,811	5,838
權益總額	<u>350,193</u>	<u>341,028</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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業銷售	19,226	9,107	6	2	19,232	9,109
物業租務	3,682	3,801	74	79	3,756	3,880
酒店及服務套房業務	2,366	2,416	8	9	2,374	2,425
物業及項目管理	413	406	19	25	432	431
飛機租賃	1,149	1,058	407	327	1,556	1,385
基建及實用資產業務	-	-	6,658	6,888	6,658	6,888
	<u>26,836</u>	<u>16,788</u>	<u>7,172</u>	<u>7,330</u>	<u>34,008</u>	<u>24,118</u>

並以地區概括如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	21,139	7,751
內地	4,252	7,255
海外	8,617	9,112
	<u>34,008</u>	<u>24,118</u>

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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業銷售	7,534	2,237	(4)	(3)	7,530	2,234
物業租務	3,501	3,512	66	72	3,567	3,584
酒店及服務套房業務	886	880	(10)	(10)	876	870
物業及項目管理	170	165	13	17	183	182
飛機租賃	487	446	230	150	717	596
基建及實用資產業務	370	-	2,172	2,205	2,542	2,205
	<u>12,948</u>	<u>7,240</u>	<u>2,467</u>	<u>2,431</u>	<u>15,415</u>	<u>9,671</u>
利息及其他融資成本	(580)	(601)	(624)	(638)	(1,204)	(1,239)
	<u>12,368</u>	<u>6,639</u>	<u>1,843</u>	<u>1,793</u>	<u>14,211</u>	<u>8,432</u>
出售物業發展合營企業之溢利					-	6,989
房地產投資信託權益					322	354
金融工具之得益(虧損)					1,803	(47)
投資物業之公平值變化						
集團					1,002	832
合營企業					-	9
出售投資物業之得益					-	11,781
其他					1,322	185
稅項						
集團					(2,568)	(2,885)
合營企業					(368)	(341)
非控股股東及永久資本證券應佔溢利					(596)	(556)
股東應佔溢利					<u>15,128</u>	<u>24,753</u>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	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	977	1,029
減：資本化金額	(397)	(428)
	580	601
已售物業成本	10,062	5,631

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港	1,464	574
香港以外	1,148	3,056
遞延稅項	(44)	(745)
	2,568	2,885

(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 (2018 – 3,697,498,500股) 計算。

(5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2019	31/12/2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	1,646	458
二至三個月	68	76
三個月以上	84	65
	1,798	599

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2019	31/12/2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	4,890	4,999
二至三個月	19	28
三個月以上	11	22
	4,920	5,049

(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2018年12月31日止年度之財務報表所採用者一致。

採納於集團2019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) 若干比較資料已因應本期之呈報方式重新分類。

(8) 本未經審核中期財務報表已由審核委員會作出審閱。