

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)

2018 年度中期業績

業績摘要

	截至6月30日止六個月		變幅
	2018 年	2017 年 ^{附註2}	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入 ^{附註1}	24,118	29,863	
重估及出售投資物業前之溢利	12,068	10,045	
重估投資物業（已扣除稅項及非控股股東權益）	926	4,930	
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	24,753	14,975	
每股溢利 - 重估及出售投資物業前之溢利	港幣3.26元	港幣2.67元	+22%
- 股東應佔溢利	港幣6.69元	港幣3.97元	+69%
每股中期股息	港幣0.47元	港幣0.42元	+12%

附註1: 收入包括集團收入港幣 167 億 8,800 萬元及集團攤佔合營企業之收入港幣 73 億 3,000 萬元。

附註2: 2017 年比對數字已按於編製 2017 年全年財務報表時已採納之 IFRS 9「金融工具」所需轉變作出修正。

上半年度業績

本集團截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 247 億 5,300 萬元。每股溢利為港幣 6 元 6 角 9 分，較去年同期上升 69%。

中期股息

董事會宣佈派發 2018 年度中期股息每股港幣 4 角 7 分（2017 年度每股港幣 4 角 2 分），給予 2018 年 9 月 4 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 2018 年 9 月 13 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各項業務持續穩健發展，上半年整體業績良好。集團積極推展雙軌業務發展策略，一方面持續強化既有地產業務根基，同時致力拓展多元化業務組合及經營地域，加強固定收入基礎以為股東創造穩定回報，期內相關策略進展理想。

集團上半年穩健業績由三方面因素帶動：地產業務表現符合預期；固定收入業務陸續開始提供穩定溢利貢獻；而出售上海世紀匯廣場及本港中環中心權益錄得可觀溢利入賬。集團截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 247 億 5,300 萬元，每股溢利較去年同期增加 69%，而重估及出售投資物業前之溢利則為港幣 120 億 6,800 萬元，重估及出售投資物業前之每股溢利較去年同期增長 22%。經扣除稅項及非控股股東權益後，投資物業公平值增加為港幣 9 億 2,600 萬元，而出售投資物業得益為港幣 117 億 5,900 萬元。

於上半年度，集團各項主要業務繼續按預設目標穩步經營及發展，整體營運表現持續穩固。

物業發展

上半年香港物業成交及價格錄得平穩升幅，而內地物業市況亦保持穩定。期內集團物業銷售總數累計超逾港幣 160 億元，由於若干物業發展項目的銷售收入將於今年下半年確認入賬，上半年物業銷售收益較去年同期為低。集團將繼續以穩健經營方針從事物業發展。

物業投資

集團商舖租賃業務受惠於本港零售市道持續復甦而有所改善，集團亦把握適當機遇持續重整及平衡物業投資組合比重以爭取最佳回報，今年五月集團以港幣 402 億元完成出售中環中心，商廈物業租務收益遂略為減少，而上半年整體物業租務收入則與去年同期相若。於六月，集團以代價 10 億英鎊（約港幣 106 億元）購入倫敦新甲級寫字樓 5 Broadgate 物業，其現有租約年期長至 2035 年，將帶來固定收入及穩定回報。集團相繼擴展英國及歐洲大陸之物業投資組合，進一步鞏固多元化租金收入來源。

酒店及服務套房業務

上半年訪港旅遊業持續改善，內地旅客繼續成為主要增長動力。酒店房間平均入住率及實際平均房租均呈溫和升幅。集團酒店及服務套房業務之收益較去年同期增加，位於香港兩項酒店項目將新增合共約 1,200 間客房，有助顯著拓展集團酒店業務，強化組合基礎繼續為集團提供穩定收入。

基建及實用資產業務

於上半年度，集團各項基建及實用資產業務均表現穩固，整體業績符合預期。DUET 為集團提供全期六個月溢利貢獻港幣 8 億 6,400 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 期內為集團帶來新增溢利貢獻港幣 4 億 7,000 萬元，而以德國為主要市場之能源管理綜合服務供應商 ista 亦為集團首度提供全期六個月之溢利貢獻港幣 8 億 7,100 萬元。集團將持續物色及投資於具良好往績並能提供固定現金流之優質基建及實用資產，帶動股東回報持續增長。

飛機租賃

飛機租賃為集團提供穩定中、長期收入來源，上半年營運表現理想，溢利貢獻較去年同期增加港幣 7,900 萬元。

此外，集團現正探討多個具潛力之收購方案，當中包括一個位於澳洲的大型項目。

展望未來

國際貿易緊張關係升溫，情況仍在不斷變化，而英國脫歐進程存在變數及個別國家加快收緊貨幣政策，均對全球經濟構成重大挑戰。惟全球經濟增長基調仍然穩固，預期下半年經濟環境可望審慎樂觀。

上半年內地經濟實質增長 6.8%。倘外貿環境的不確定性持續，出口增長或難免受影響，惟內地持續優化經濟結構有助增強經濟穩健性，中央政府側重經濟由高速增長轉向高質量發展，同時堅決落實去槓桿及防風險策略，預計經濟可穩步增長，持續長期健康發展。

貿易戰帶來極多變數，不僅限於中、美經濟，全球經濟均將受到牽連，香港經濟亦不免受到影響。惟大灣區發展所締造之龐大機遇，將有利香港長遠經濟前景。下半年本地調高利率機會增加，惟物業市況可望維持平穩。政府於今年六月公佈新一輪穩定樓市措施，預料市場發展將繼續由房屋政策所主導。

集團自 2016 年底至今相繼投資於香港及外地多項物業投資及酒店物業；並購入於歐洲大陸、澳洲、加拿大及英國之基建及實用資產項目；以及飛機租賃業務，將為集團帶來大量固定收入及提高溢利收益，預計 2018 年固定溢利收益將較 2016 年之水平增加逾 50%。集團將秉承發展中不忘穩健的基本方針，在不妨礙正常財務狀況前提下，持續積極推進固定收入業務之投資，提升穩定經常性收入以鞏固整體收入增長，並提供進退自如之彈性。面對目前較難預測之地產市況發展，強化固定收入基礎有助集團在變遷多端的市場環境下，具備充裕財務資源維持穩定派息。如無不可預見之重大不利事故，集團固定收入業務投資將可於短期內達至最高預設目標。

儘管作出連串收購，集團目前現金儲備十分充裕，於中期結算日之負債比率低於 2%。縱然面對艱困經營環境，集團多年傳統均以穩健發展為基調，為多元化業務奠下穩固經營及財務基礎以發揮最大發展潛力。集團將繼續審慎投資於可創造協同效益，並提供長期可靠溢利之環球優質資產，推動業務長期持續發展以為股東締造最佳回報。集團已具備有利條件繼續穩步邁向嶄新發展台階，對未來前景充滿信心。

致意

於回顧期內，李嘉誠先生退任本集團主席及執行董事。李先生為長江集團創辦人，於過去46年間，作為主席一直帶領長江集團穩步發展，積極拓展業務及收益多元化及全球化，盡心盡力為股東爭取最佳利益及回報增值。本人謹代表董事會對李先生為集團所作幾近無償之寶貴貢獻致以衷心謝意，並感謝李先生出任集團資深顧問，繼續為集團作出貢獻。

葉元章先生亦於回顧期內因年事理由辭任本集團獨立非執行董事。葉先生自1993年起加盟長江集團，本人謹代表董事會就葉先生過去多年來對集團作出之寶貴貢獻深表謝意。

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。

主席兼董事總經理
李澤鉅

香港，2018年8月2日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

1. 2018 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
海之戀發展項目 海之戀及 海之戀•愛炫美 海之戀商場	荃灣市地段 401 號	1,798,648 436,476	合作發展 100%*
維港頌及 酒店項目	內地段 8920 號	755,626	100%
星漣海	沙田市地段 574 號	562,156	100%
波老道項目	內地段 8949 號	435,296	100%
My Central	內地段 9038 號	159,414	合作發展
湖畔名邸 905 地塊	上海嘉定區	1,633,820	100%
御湖名邸 第 2 (一) 及 3 期	廣州黃埔區	862,589	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1 及 2、 第 3 期標段 1、 第 4 期標段 1 及 2 及第 5 期	上海普陀區	6,772,311	60%
盈峰翠邸 第 4A、4B 及 5B 期	長沙望城區	1,678,221	100%
南城都匯 第 6C 及 7B 期	成都高新區	2,668,285	100%
御峰 13A 及 13B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	2,305,896	95%
海逸豪庭 第 G1b/G2a 期第二區	東莞環崗湖	687,878	99.8%

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
逸翠莊園 第 2A 及 2B 期	廣州增城	1,077,972	100%
世紀盛薈廣場	上海靜安區	726,757	60%
瀧珀花園	中山五桂山	687,802	100%
Chelsea Waterfront Chartwell House、 Compton House 及 West Tower	倫敦切爾西/富勒姆	140,311	95%

* 作為於 2017 年 5 月 24 日訂立之買賣協議下之買方，相關買賣有待完成。

2. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

於 2018 年 6 月，集團一全資附屬公司以代價 10 億英鎊（約港幣 106 億元）購入英國倫敦之 5 Broadgate。該物業為一幢外部總面積約 120 萬平方呎的新甲級寫字樓，其現有租約年期至 2035 年。

在發揮資金最大效益以為股東爭取最佳回報的大前提下，集團於期內繼續積極尋求不同業務範疇的優質投資機會。集團繼續以穩健經營方針從事地產業務，致力革新物業概念、優化樓宇質素及提升資產管理水平。

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 91 億 900 萬元（2017 — 港幣 218 億 3,100 萬元），主要包括（一）本港君柏餘下的住宅單位銷售；（二）內地多個項目的住宅及商業單位銷售 — 東莞海逸豪庭、青島曉港名城、上海臻水岸苑及湖畔名邸、南京漣城和武漢世紀江尚中心；及（三）英國 Chelsea Waterfront 的住宅單位銷售，並以地區概括如下：

地區	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	1,972	7,535
內地	6,417	14,292
海外	720	4
	9,109	21,831

上半年度物業銷售收益（包括攤佔合營企業）為港幣22億3,400萬元（2017 — 港幣91億3,200萬元），並來自以下地區：

地區	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	210	3,018
內地	1,644	6,136
海外	380	(22)
	2,234	9,132

上半年度物業銷售收入及收益較去年同期減少，然而若干預期年度內入賬的物業銷售會於發展項目在下半年竣工及完成交易時被確認及提供收益。

此外，集團已於2018年1月完成出售發展上海世紀匯廣場之合營企業的50%權益，並獲利港幣69億8,900萬元。

期內，集團推出多個項目的住宅單位預售及進展良好，包括本港星漣海、維港頌和海之戀、內地長沙盈峰翠邸、成都南城都匯和廣州逸翠莊園等，而新加坡 Stars of Kovan 的所有住宅單位亦已售罄。預期待各項目竣工，於物業銷售被確認時帶來溢利貢獻。

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1億1,500萬平方呎，其中500萬平方呎、1億600萬平方呎及400萬平方呎分別位於香港、內地及海外；而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	合約銷售 港幣百萬元
香港	57,726
內地	17,709
海外	2,965
	78,400

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 38 億 8,000 萬元（2017 — 港幣 38 億 8,900 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	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
寫字樓	1,587	1,590
零售	1,694	1,673
工業	362	393
其他	237	233
	3,880	3,889

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、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 8,400 萬元（2017 — 港幣 35 億 9,400 萬元），並來自以下地區：

地區	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	3,028	3,205
內地	348	226
海外	208	163
	3,584	3,594

集團已於 2018 年 5 月完成出售位於香港的中環中心，而超過其賬面值之得益港幣 116 億元亦已於交易完成後確認入賬。

於 2018 年 6 月，本集團以 10 億英鎊（約港幣 106 億元）購入位於倫敦 5 Broadgate 之商用物業作為投資物業。此項新購投資物業為集團溢利提供即時租金收益，並有助填補因出售中環中心所減少的租金收入。

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

投資物業按專業估值，採用介乎約 4% 至 8% 的資本化比率計算，於中期結算日錄得公平值增加港幣 8 億 3,200 萬元（2017 — 港幣 48 億 3,200 萬元）。本集團亦攤佔合營企業之投資物業公平值增加港幣 900 萬元（2017 — 港幣 500 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 24 億 2,500 萬元（2017 — 港幣 22 億 2,800 萬元），主要包括集團在香港經營之海逸君綽酒店、海逸酒店及 Horizon Hotels & Suites 的營運收入。

扣除物業折舊港幣 1 億 9,500 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 8 億 7,000 萬元（2017 — 港幣 6 億 8,500 萬元），受惠於期內訪港差旅增長，較去年同期增加港幣 1 億 8,500 萬元，並來自以下地區：

地區	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	903	765
內地	(14)	(30)
海外	(19)	(50)
	870	685

集團酒店及服務套房業務上半年之平均入住率達 88.8%，而平均酒店經營溢利為每月每平方呎港幣 21 元，若以集團已落成酒店及服務套房物業於中期結算日的賬面值計算，年收益率達 19.9%。

集團酒店及服務套房組合擁有 20 間酒店及服務套房物業，包括將於今年稍後落成之酒店發展及擴建項目，並提供超過 16,000 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 3,100 萬元（2017 — 港幣 3 億 900 萬元），主要包括為集團所發展及售出之物業項目提供物業管理及相關服務所收的管理費。

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 8,200 萬元（2017 — 港幣 1 億 3,800 萬元），並來自以下地區：

地區	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	126	108
內地	39	17
海外	17	13
	182	138

期內，本集團將匯賢產業信託管理人之股權增至 70%，該管理人自此成為集團附屬公司，為集團溢利提供更多收益。

於中期結算日，集團所管理之物業樓面總面積約 2 億 7,400 萬平方呎，預期該面積會隨著集團物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團會致力為所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 13 億 8,500 萬元（2017 — 港幣 10 億 5,700 萬元），包括出租窄體飛機及寬體飛機予航空公司之租賃收入。

扣除飛機折舊港幣 6 億 9,000 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 5 億 9,600 萬元（2017 — 港幣 5 億 1,700 萬元），期內集團繼續增購飛機，故收益較去年同期增加港幣 7,900 萬元，並按承租人之經營地點以地區劃分如下：

地區	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
亞洲	234	185
歐洲	136	154
北美洲	149	111
拉丁美洲	77	67
	596	517

於中期結算日，本集團（包括合營企業權益）共擁有 116 架窄體飛機及 5 架寬體飛機，平均機齡為 5.4 年，而平均餘下租賃期為 5.3 年，本集團亦已承諾以總代價約港幣 60 億元增購 20 架飛機。

基建及實用資產業務

於中期結算日，本集團持有從事基建及實用資產業務之合營企業的權益如下：

合營企業	主要業務	權益
DUET 集團 (自 2017 年 5 月起)	於澳洲、美國、加拿大及英國擁有多項能源資產的營運商	40%
Reliance 集團 (自 2017 年 7 月起)	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 集團 (自 2017 年 10 月起)	於歐洲提供能源管理綜合服務的供應商	65%

上半年度集團攤佔之收入如下所列，共港幣 68 億 8,800 萬元（2017 — 港幣 5 億 4,900 萬元）：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
合營企業		
DUET 集團	2,267	549
Reliance 集團	1,680	-
ista 集團	2,941	-
	6,888	549

上半年度集團攤佔之收益共港幣 22 億 500 萬元（2017 — 港幣 2 億 4,700 萬元），並來自以下地區：

	澳洲 港幣百萬元	歐洲 港幣百萬元	北美洲 港幣百萬元	2018 總額 港幣百萬元	2017 總額 港幣百萬元
合營企業					
DUET 集團	820	17	27	864	247
Reliance 集團	-	-	470	470	-
ista 集團	-	871	-	871	-
	820	888	497	2,205	247

房地產投資信託之權益

於中期結算日，本集團持有本港上市房地產投資信託（「產業信託」）之權益如下：

	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	27.4%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.6%

期內，本集團攤佔聯營公司匯賢產業信託之溢利港幣 1 億 9,700 萬元（2017 — 港幣 2 億 4,000 萬元），及收取分派港幣 2 億 8,700 萬元（2017 — 港幣 2 億 6,300 萬元）。

集團持有之置富產業信託及泓富產業信託則以期內收取之現金分派港幣 1 億 5,700 萬元（2017 — 港幣 1 億 5,300 萬元）作為收入，並於中期結算日錄得公平值減少港幣 2 億 6,800 萬元（2017 — 公平值增加港幣 5 億 300 萬元）。

財務概覽

資金流動性及融資

本集團監控流動資金需求以中短期為基礎，並相應地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，較去年底減少港幣 108 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 19 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 546 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 47 億元。

集團於中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 1.8%。負債淨額以銀行及其他借款減銀行結存及定期存款港幣 552 億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

本集團擁有大量現金，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

本集團對外匯風險管理持審慎態度，而借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討其面對之匯率及利率風險。投資海外及於匯率及利率不明朗或變化大時，集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷匯率及利率波動之風險。

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，及為澳洲基建及實用資產業務借入澳元銀行借款。本集團地產業務收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。集團海外項目及合營企業業務亦產生其他外幣收入，故就營運需要持有該等外幣現金。

資產抵押

於中期結算日，物業總額達港幣 164 億 9,700 萬元（2017 年 12 月 31 日 — 港幣 155 億 1,200 萬元）已為內地物業項目而安排之銀行借款作抵押。

或有負債

於中期結算日，本集團提供擔保予（一）酒店項目之地主就其可攤佔之收入達港幣 5 億 3,600 萬元（2017 年 12 月 31 日 — 港幣 5 億 5,200 萬元）；及（二）銀行所借出之抵押貸款予購買本集團於內地發展及銷售之物業的人士達港幣 32 億 4,600 萬元（2017 年 12 月 31 日 — 港幣 41 億 300 萬元）。

僱員

於中期結算日，本集團（包括其附屬公司）僱用約 19,800 名員工，期內薪酬（不包括董事酬金）約為港幣 29 億 8,200 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 2018 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 2018 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，隨著李嘉誠先生於 2018 年 5 月 10 日舉行之本公司股東週年大會（「2018 年度股東週年大會」）結束後退任本公司董事會主席（「主席」）及執行董事職務，主席及董事總經理職務由李澤鉅先生一人擔任。儘管主席及董事總經理職務並非由不同人士擔任，董事會認為有關安排就股東整體利益而言最為恰當，尤其鑑於李澤鉅先生與李嘉誠先生並肩服務長江集團 33 年。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。此外，應董事會要求，李嘉誠先生出任本公司資深顧問，繼續為集團作出貢獻，就重大事項提供意見。再者，董事會包括 5 名獨立非執行董事，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。就企業管治守則第 A.5.1 至 A.5.4 條守則條文而言，本公司並未設立提名委員會。目前，董事會負責不時審閱董事會之架構、人數及組成，並委任新董事，以確保董事會由具備配合本公司業務所需多方面才識及經驗之人士組成，董事會亦全體共同負責審訂董事（尤其是主席及董事總經理職務）之繼任計劃。就企業管治守則第 A.6.7 條守則條文而言，一位獨立非執行董事因抱恙未克出席 2018 年度股東週年大會。

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。審核委員會現由 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 2018 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。薪酬委員會成員現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。



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 2018 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 2018 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 247 億 5,300 萬元，即每股溢利為港幣 6 元 6 角 9 分。董事會現宣佈派發 2018 年度中期股息每股港幣 4 角 7 分，給予 2018 年 9 月 4 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 2018 年 9 月 13 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 2018 年 9 月 4 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
公司秘書
楊逸芝

香港，2018 年 8 月 2 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2018年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2018 港幣百萬元	2017(重列) 港幣百萬元
集團收入	16,788	28,931
攤佔合營企業之收入	7,330	932
總額	<u>24,118</u>	<u>29,863</u>
集團收入	16,788	28,931
投資及其他收益	1,943	737
營運成本		
物業及有關成本	(6,802)	(12,392)
薪金及有關支出	(1,912)	(1,920)
利息及其他融資成本	(601)	(576)
折舊	(870)	(768)
其他支出	(245)	(256)
	(10,430)	(15,912)
證券投資之公平值變化	(268)	565
投資物業之公平值變化	832	4,832
出售投資物業之得益	11,781	-
出售酒店物業之溢利	-	363
出售物業發展合營企業之溢利	6,989	-
攤佔合營企業之溢利	362	(7)
攤佔聯營公司之溢利	197	240
除稅前溢利	<u>28,194</u>	<u>19,749</u>
稅項	(2,885)	(4,576)
除稅後溢利	<u>25,309</u>	<u>15,173</u>
應佔溢利		
股東	24,753	14,975
非控股股東及永久資本證券持有人	556	198
	<u>25,309</u>	<u>15,173</u>
每股溢利	港幣6.69元	港幣3.97元

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
中期股息	<u>1,738</u>	<u>1,553</u>
每股股息	港幣0.47元	港幣0.42元

綜合全面收益表
截至2018年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2018	2017(重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅後溢利	<u>25,309</u>	<u>15,173</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		
匯兌得益(虧損)	(1,775)	2,177
匯兌虧損轉入損益	162	180
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益	394	-
衍生金融工具之公平值得益(虧損)		
淨投資對沖	2,443	(800)
現金流對沖	131	(16)
證券投資之公平值得益(虧損)	(3)	2
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	(676)	290
不可轉入損益之其他全面收益		
攤佔合營企業之其他全面收益	<u>11</u>	<u>-</u>
其他全面收益	<u>687</u>	<u>1,833</u>
全面收益總額	<u>25,996</u>	<u>17,006</u>
應佔全面收益總額		
股東	25,436	16,809
非控股股東及永久資本證券持有人	<u>560</u>	<u>197</u>
	<u>25,996</u>	<u>17,006</u>

綜合財務狀況表
2018年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2018 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2017 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	37,074	35,337
投資物業	121,057	135,998
合營企業	64,029	65,293
聯營公司	7,486	7,402
證券投資	6,825	6,706
長期應收款及其他	11,072	2,905
遞延稅項資產	2,723	2,720
	<u>250,266</u>	<u>256,361</u>
流動資產		
物業存貨	137,445	135,589
短期應收貸款	10,230	-
應收賬款、預付款項及其他	5,476	4,979
約定出售合營企業	-	1,493
銀行結存及定期存款	55,222	54,917
	<u>208,373</u>	<u>196,978</u>
流動負債		
銀行及其他借款	1,889	14,342
應付賬款、應付費用及其他	13,546	19,958
客戶訂金	41,361	35,680
稅項準備	1,474	3,426
	<u>58,270</u>	<u>73,406</u>
流動資產淨值	<u>150,103</u>	<u>123,572</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	59,347	57,650
遞延稅項負債	10,951	11,655
衍生金融工具	146	1,317
退休金責任	137	131
	<u>70,581</u>	<u>70,753</u>
資產淨值	<u>329,788</u>	<u>309,180</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	245,875	245,875
儲備	66,380	45,677
股東權益	312,255	291,552
永久資本證券	11,670	11,670
非控股股東權益	5,863	5,958
權益總額	<u>329,788</u>	<u>309,180</u>

附註：

(1) 各主要業務期內之收入如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	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	港幣百萬元
物業銷售	9,107	21,810	2	21	9,109	21,831
物業租務	3,801	3,823	79	66	3,880	3,889
酒店及服務套房業務	2,416	2,216	9	12	2,425	2,228
物業及項目管理	406	251	25	58	431	309
飛機租賃	1,058	831	327	226	1,385	1,057
基建及實用資產業務	-	-	6,888	549	6,888	549
	16,788	28,931	7,330	932	24,118	29,863

及來自以下地區：

	截至6月30日止六個月	
	2018	2017
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	7,751	13,227
內地	7,255	14,961
海外	9,112	1,675
	24,118	29,863

各主要業務期內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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	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	港幣百萬元
物業銷售	2,237	9,119	(3)	13	2,234	9,132
物業租務	3,512	3,539	72	55	3,584	3,594
酒店及服務套房業務	880	692	(10)	(7)	870	685
物業及項目管理	165	113	17	25	182	138
飛機租賃	446	342	150	175	596	517
基建及實用資產業務	-	-	2,205	247	2,205	247
	7,240	13,805	2,431	508	9,671	14,313
利息及其他融資成本	(601)	(576)	(638)	(123)	(1,239)	(699)
	6,639	13,229	1,793	385	8,432	13,614
房地產投資信託權益					86	896
投資物業之公平值變化						
集團					832	4,832
合營企業					9	5
出售投資物業之得益					11,781	-
出售酒店物業之溢利					-	363
出售物業發展合營企業之溢利					6,989	-
其他					406	108
稅項						
集團					(2,885)	(4,576)
合營企業					(341)	(69)
非控股股東及永久資本證券						
持有人應佔溢利					(556)	(198)
股東應佔溢利					24,753	14,975

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,029	836
減：資本化金額	(428)	(260)
	601	576
已售物業成本	5,631	10,797
及已計入下列項目：		
合營企業貸款利息	1,095	170

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
本期稅項		
香港	574	984
香港以外	3,056	3,657
遞延稅項	(745)	(65)
	2,885	4,576

(4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份3,697,498,500股 (2017 – 加權平均數3,767,484,133股) 計算。

(5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2018 港幣百萬元	31/12/2017 港幣百萬元
一個月內	476	502
二至三個月	52	48
三個月以上	58	50
	586	600

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2018 港幣百萬元	31/12/2017 港幣百萬元
一個月內	3,607	4,852
二至三個月	57	54
三個月以上	23	18
	3,687	4,924

(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2017年12月31日止年度之財務報表所採用者一致，而當時所採用之主要會計政策已就提早採納國際財務報告準則(「IFRS」)9「金融工具」所需轉變作出更改。

採納於集團2018年1月1日起會計年度生效之全新及經修訂IFRSs，已採納之IFRS 9除外，對集團業績及財務狀況無重大影響。至於其他仍未生效之IFRSs，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。

(7) 因應就編製2017年全年財務報表所採納之IFRS 9「金融工具」，截至2017年6月30日止六個月之證券投資公平值得益港幣565,000,000元由綜合全面收益表轉至綜合收益表。因此，截至2017年6月30日止六個月之股東應佔溢利由以往呈報之港幣14,410,000,000元更改為港幣14,975,000,000元，每股溢利由以往呈報之港幣3.82元更改為港幣3.97元。

(8) 本未經審核中期財務報表已由審核委員會作出審閱。