

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。



## CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED

### 長江實業(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0001)

## 二零一四年度中期業績

### 業績摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一四年	二零一三年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額 <sup>附註</sup>	14,747	14,652	+1%
投資物業重估前之溢利	6,605	5,411	+22%
投資物業重估 (扣除稅項)	530	1,807	-71%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	7,135	7,218	-1%
攤佔和記黃埔集團之溢利			
淨溢利 (不計入攤佔聯營公司特殊收益)	6,184	6,194	-
攤佔聯營公司將香港電力業務獨立上市之收益	8,026	-	不適用
股東應佔溢利	21,345	13,412	+59%
每股溢利	港幣9.22元	港幣5.79元	+59%
每股中期股息	港幣0.638元	港幣0.58元	+10%
每股特別股息	港幣7.00元	-	不適用

附註：營業額不包括合資企業 (集團攤佔之物業銷售所得除外) 及和記黃埔集團等聯營公司之營業額。期內和記黃埔集團之收益總額為港幣二千零四十四億八千五百萬元 (二零一三年一 港幣一千九百九十億七千九百萬元)。

### 上半年度業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣二百一十三億四千五百萬元。每股溢利為港幣九元二角二分。

### 中期股息

董事會宣佈派發二零一四年度中期股息每股港幣六角三分八 (二零一三年度每股港幣五角八分)，給予二零一四年九月二日 (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。上述股息連同於二零一四年五月十四日已派發之特別股息每股港幣七元，截至二零一四年六月三十日止六個月合共派息每股為港幣七元六角三分八。上述中期股息將於二零一四年九月十二日 (星期五) 派發。

## 業務展望

### 自強不息 商機無限

#### 業務回顧

##### 營運表現

回顧上半年，歐美經濟繼續以緩慢而穩定的步伐復甦，惟市場仍存在不穩定因素，影響環球經濟增長速度。

集團上半年整體業績理想。於截至二零一四年六月三十日止六個月，集團攤佔和記黃埔集團業績前之溢利為港幣七十一億三千五百萬元，較去年同期下調百分之一。

今年首六個月，香港物業銷售收益較去年同期為佳，內地物業銷售收益則較預期為低，物業租務之收益貢獻因出售天水圍嘉湖銀座物業而有所減少，而「酒店及套房物業組合」則維持穩定，基建業務收益因新增荷蘭廢物轉化能源項目有理想增長。集團於今年上半年經營溢利上升，惟投資物業之公平值增加少於去年同期，但業績維持良好。

香港地產業務方面，集團推售之物業項目市場反應符合預期，上半年物業銷售較去年同期為佳。近月市場氣氛及物業成交雖見改善，惟建築成本將持續上升，而房屋政策將繼續主導整體樓市發展方向。

內地地產業務較為放緩，但長遠有信心可保持穩健發展，而海外地產業務則繼續穩步擴展。集團將按不同市場經營環境及業務發展步伐，進一步加強集團地產業務規模。

集團持續拓展及強化海外基建項目投資，今年五月，由集團、長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司（「電能實業」）組成之財團與 Envestra Limited（「Envestra」）簽訂落實出價協議，以場外出價方式向 Envestra 作出收購。Envestra 為澳洲最大天然氣配氣商之一，用戶人數約達一百二十萬名。是項收購須待達成若干條件後方可作實。

今年七月底，集團及長江基建各佔百分之五十權益的合資企業完成收購 Park'N Fly，是項交易之企業價值約加幣三億八千一百萬元（約港幣二十七億二千萬元）。Park'N Fly 是加拿大最具規模的機場外圍停車場服務公司，於多倫多、溫哥華、蒙特利爾、艾德蒙頓及渥太華提供機場外圍停車場設施及服務。

### **上市聯屬公司**

集團透過其他上市聯屬公司之策略投資，尤其通過和記黃埔集團多元化全球性業務，受惠於環球業務商機。今年上半年，集團於香港以外之業務繼續穩步發展，營運及財務方面均表現良好。

## **和記黃埔集團**

和記黃埔集團業務於二零一四年上半年有穩健之表現，面對若干充滿挑戰的經濟與市場狀況，集團透過多元化業務與地域分佈，展現其整體韌力。和記黃埔集團將繼續採取以穩健增長為目標之策略，長期提高經常性盈利及維持強健財務狀況與現金流。若並無不可預見之外在重大不利發展，預期和記黃埔集團之業務於二零一四年下半年將繼續達致上述目標。

## **長江基建**

長江基建旗下業務於回顧期內持續表現穩健。繼二零一三年收購新西蘭 Enviro Waste Services Limited 及荷蘭 AVR-Afvalverwerking B.V.帶來穩定收入來源後，長江基建於二零一四年收購加拿大機場外圍停車場服務公司 Park'N Fly，延展增長動力。該項目可望提供穩定可靠回報，貫徹集團嚴謹的投資準則。憑藉穩健的財務根基，長江基建將繼續擴充及拓展旗下環球業務組合。

## **電能實業**

於二零一四年一月，電能實業分拆香港電力業務於香港聯合交易所有限公司上市，釋放香港業務之價值。電能實業持有上市後的香港電力業務百分之四十九點九股權，於回顧期內，有關業務表現平穩，而香港以外業務亦表現理想，繼續提供穩定及持續增長的回報。電能實業將在世界各地積極物色合適投資機會，特別專注在穩定及規管完善的電力及天然氣市場，務求長遠把股東價值提升至最高水平。

## **長江生命科技**

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）於二零一四年上半年度取得穩健表現。新近收購之澳洲 Cheetham Salt Limited 及新西蘭 Northbank Millennium 葡萄園與 Mud House 葡萄園進一步鞏固旗下農業相關業務，帶來盈利增長。同時，既有業務的穩健表現及內部增長將繼續強化收益來源。憑藉穩健的業務基礎，長江生命科技將繼續鞏固旗下投資組合及提升盈利能力，並繼續物色收購優質資產的機遇，進一步加強增長動力。

## 展望

美國貨幣政策將繼續維持有秩序減少買債，預期買債計劃最快可於今年第四季結束，儘管不久將來有加息可能，但加幅預期溫和，而低息環境可望持續。歐洲市場仍存在不穩定因素，惟美國經濟持續穩步改善，如無不可預見之重大不利情況，預料環球市場將繼續趨向穩定。

內地上半年經濟表現略為下調，惟當前經濟運行狀況整體保持平穩。中央政府積極推進經濟結構改革的同時，銳意透過定向調控措施確保經濟保持中高速增長，預料今年全年國內生產總值增長將維持百分之七點五左右，環顧全球大國，只有中國能有此高增長。

長江集團業務遍佈全球五十二個國家，於各地投資經營規模大小將根據當地政治、經濟及營商環境，以股東長遠利益為依歸。集團恪守穩健理財方針以保持強健財務實力，在加大加速基建投資的同時，將繼續開發投資以增加穩定收入，推動業務長期持續發展。集團所有政策目標，為股東爭取長遠穩健增長，長江集團對所有業務前景審慎樂觀。

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧、創意澎湃及勤奮忠誠的員工，是集團最寶貴的資產。謹藉此機會，對董事會同仁、本集團各部門職員及全球忠心員工期內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席  
**李嘉誠**

香港，二零一四年七月三十一日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 一. 二零一四年內已完成及預期完成之物業：

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
緻藍天	將軍澳市地段 70 號 之餘段 E 地盤	128,543	合作發展
君珀	內地段 1381 號 A 段、 B 段之餘段、 N 段之 1 分段及 O 段之 1 分段	8,106	100%
昇柏山	葵涌市地段 157 號 之餘段	23,225	100%
嵐山 第I及II期	大埔市地段 183 號 之餘段	87,356	100%
環宇海灣	荃灣市地段 403 號 之餘段	113,064	合作發展
丰滙	新九龍內地段 6494 號 之餘段	29,649	合作發展
The Vision	新加坡西海岸灣	33,600	50%
廣州國際玩具城 第2B期	廣州黃埔區	79,008	30%
高逸尚城 第1A及1B期	上海普陀區	116,891	29.4%
東方匯經中心	上海陸家嘴	80,000	50%
湖畔名邸 911北地塊 第2、4及5區	上海嘉定區	61,561	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御翠豪庭 第1期	長春南關區	3,000	50%
南城都匯 第5A及5B期	成都高新區	302,502	50%
彩疊園 第1B期	成都溫江區	15,343	50%
逸翠莊園 第2C期	重慶陸溪	36,301	50%
照母山 G19號地塊	重慶兩江新區	73,721	50%
御翠園 第3B期	常州天寧區	170,787	50%
海逸豪庭 第E1及E2期	東莞環崗湖	65,673	49.91%
南莊鎮 第1A期	佛山禪城區	21,839	50%
逸翠莊園 第1A及1B期	廣州增城	23,303	50%
漣城 第1B、1C、2A及2B期	南京建鄴區	72,998	50%
曉港名城 3號、4號及8號地塊	青島市北區	135,930	45%
御沁園 第2B及4期	上海浦東新區	100,494	42.5%
趙巷鎮 17 號地塊 第1期	上海青浦區	31,615	50%
趙巷鎮 16 號地塊 第1A期	上海青浦區	35,197	50%
世紀匯 辦公樓一	上海浦東新區	64,836	25%
世紀江尚中心 第1A期	武漢江漢區	24,621	50%
觀湖園 第1期	武漢蔡甸區	89,357	50%

## 二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

### 香港

- (1) 期內本集團繼續尋求機會購入具發展潛力之物業及農地，部分物業及農地現正進行不同階段之規劃設計及作出有關申請。

### 內地及海外

- (2) 二零一四年五月：本公司、長江基建集團有限公司（「長江基建」）與電能實業有限公司成立一間各自間接持有三分之一權益之合資企業，就收購澳洲天然氣配氣商 Envestra Limited（其股份於澳洲證券交易所上市）而作出之有條件現金收購出價提供資金。
- (3) 二零一四年五月：本公司與長江基建成立一間各自持有 50% 權益之合資企業，以收購加拿大機場外圍停車場服務公司 Park'N Fly。是項交易之企業價值約加幣三億八千一百萬元（約港幣二十七億二千萬元）。有關交易已於二零一四年七月底完成。
- (4) 期內本集團繼續在內地及海外適時推展項目發展、銷售及出租。

## 物業銷售

上半年度物業銷售營業額（包括攤佔合資企業之物業銷售額）為港幣一百二十五億二千萬元（二零一三年 — 港幣一百二十三億二千五百萬元），比去年同期增加港幣一億九千五百萬元，主要包括本港物業項目的住宅單位銷售 — 於二零一三年完成之峻瀝和一號·西九龍及期內完成之君珀和昇柏山，及內地多個物業項目的住宅單位銷售，包括期內完成之上海御沁園第 2B 期、成都南城都匯第 5A 期和青島曉港名城 3 號地塊。

上半年度物業銷售收益（包括攤佔合資企業之損益）為港幣四十六億七千三百萬元（二零一三年 — 港幣三十八億三千一百萬元），比去年同期增加港幣八億四千二百萬元。期內，本港及內地地產發展商為推動住宅物業銷售或預售，提供價格折扣和多種優惠，物業銷售的邊際利潤因此而受損。

下半年度物業銷售收益主要來自預期將會完成的物業項目，包括香港丰滙、環宇海灣、嵐山和緻藍天、新加坡 The Vision、上海高逸尙城第 1B 期和御沁園第 4 期、青島曉港名城 4 號地塊和常州御翠園第 3B 期的住宅單位銷售。此外，已售出的上海商業物業 — 東方匯經中心，將於下半年度完成及確認銷售，並為集團盈利提供收益。



期內，內地多個物業項目的住宅單位銷售或預售進展緩慢，部分城市銷售情況遜於預期。然而，丰滙及環宇海灣的住宅單位在本港推出預售時，則甚為成功，所有單位接近售罄。

## **物業租務**

上半年度集團物業租務營業額為港幣九億四千三百萬元（二零一三年 – 港幣十億零二百萬元），比去年同期減少港幣五千九百萬元，主要因為本集團已於二零一三年下半年將本港零售購物商場 – 嘉湖銀座售予置富產業信託。

上半年度集團物業租務收益為港幣八億六千一百萬元（二零一三年 – 港幣九億零六百萬元），期內由於缺少嘉湖銀座的租務收益，比去年同期減少港幣四千五百萬元。

上半年度集團攤佔合資企業之租務收益為港幣一億五千四百萬元（二零一三年 – 港幣一億五千七百萬元），比去年同期減少港幣三百萬元，主要來自合資企業在內地之商業物業的租金收入。

於中期結算日，集團投資物業主要包括本港零售購物商場及商用寫字樓物業，並根據專業估值錄得公平值增加港幣五億六千萬元（二零一三年 – 港幣十七億七千三百萬元），而本集團攤佔合資企業之投資物業公平值減少為港幣四千一百萬元（二零一三年 – 增加港幣四千三百萬元）。

## **「酒店及套房服務組合」**

上半年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣十億七千三百萬元（二零一三年 – 港幣十一億四千六百萬元），比去年同期輕微減少港幣七千三百萬元，有賴本港經濟基調良好及內地入境旅客源源不絕，令酒店及服務套房的需求得以保持平穩。

上半年度集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣四億六千四百萬元（二零一三年 – 港幣四億八千七百萬元），隨着營業額減少而相應下跌港幣二千三百萬元，而包括攤佔合資企業損益之整體收益為港幣五億九千八百萬元（二零一三年 – 港幣六億一千九百萬元），比去年同期減少港幣二千一百萬元。

期內，本港及內地酒店和服務套房的經營環境更富挑戰。儘管如此，本集團將致力於下半年度為酒店及套房服務業務爭取滿意的成績。

## 物業及項目管理

上半年度集團物業及項目管理營業額為港幣二億一千一百萬元（二零一三年 — 港幣一億七千九百萬元），其中物業管理收入為港幣八千六百萬元（二零一三年 — 港幣八千三百萬元），比去年同期增加港幣三百萬元，而項目管理有關服務之收入為港幣一億二千五百萬元（二零一三年 — 港幣九千六百萬），比去年同期增加港幣二千九百萬元。

上半年度集團物業管理收益為港幣五千五百萬元（二零一三年 — 港幣五千四百萬元），比去年同期增加港幣一百萬元，而集團項目管理有關服務為集團盈利提供收益港幣一千二百萬元（二零一三年 — 港幣九百萬元）。集團攤佔合資企業之收益為港幣三千二百萬元（二零一三年 — 港幣二千四百萬元），比去年同期增加港幣八百萬元，該等合資企業從事管理多項大型物業項目，包括內地之北京東方廣場及新加坡之 Marina Bay Financial Centre 等。

於中期結算日，集團物業管理之總面積約九千一百萬平方呎，預期該面積會隨著本集團之物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團將致力為集團所管理之物業提供優質服務。

## 基建業務

本集團與長江基建集團有限公司、電能實業有限公司及李嘉誠基金會有限公司等參與者組成多個合資企業投資基建業務。

上半年度集團攤佔基建業務合資企業之收益為港幣九億零八百萬元（二零一三年 — 港幣七億三千萬元），比去年同期增加港幣一億七千八百萬元，有賴於二零一三年下半年在荷蘭收購之廢物轉化能源業務 AVR-Afvalverwerking B.V. 所提供之收益，及本集團其他基建業務投資持續提供增長穩定的收益。

今年五月，集團與長江基建集團有限公司組成合資企業參與收購於加拿大的機場外泊車業務「Park'N Fly」，此項收購已於七月底完成，並將於下半年為集團溢利提供收益。

## 主要聯營公司

本集團上市聯營公司和記黃埔集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣二百八十四億四千三百萬元（二零一三年 — 港幣一百二十三億九千八百萬元）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一億四千六百六十萬八千元（二零一三年 — 港幣一億三千九百九十二萬八千元）。

## 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，在適當時為本集團借款安排再融資。

於中期結算日，本集團借款包括銀行借款、已發行票據及其他借款，分別為港幣二百六十八億元、港幣一百二十二億元及港幣六億元，而總借款為港幣三百九十六億元，較去年年終結算日減少港幣二十三億元。還款期攤分八年：於一年內到期借款為港幣九十億元，於二至五年內到期借款為港幣二百八十六億元，及於五年後到期借款為港幣二十億元。

本集團於中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為百分之一點六。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款港幣三百三十一億元計算，而總資本淨額則為權益總額及負債淨額之和。

本集團擁有現金及可買賣證券，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營運需求。

### 理財政策

本集團對管理外匯風險保持審慎態度，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。於利率或匯率不明朗或變化大時或在適當時候，本集團會利用對沖工具，包括掉期合約及遠期合約等，以抵銷利率及匯率波動之風險。

本集團借款主要以浮息為基礎，及於恰當時，為已發行之定息票據安排掉期合約使其利率及相關條款轉成以浮息為基礎。

於中期結算日，本集團借款約百分之七十二點八為港幣及美元；其餘為歐元、英鎊及新加坡元，主要為歐洲、英國及新加坡之投資及合資項目融資。本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而現金結存主要以港幣及人民幣持有。本集團於香港以外之投資及合資項目亦提供外幣收入（包括歐元、英鎊及新加坡元），並就業務所需保留該等外幣現金。

## **資產抵押**

於中期結算日，本集團並無抵押任何資產（二零一三年十二月三十一日 — 無）。

## **或有負債**

於中期結算日，集團之或有負債如下：

- (1) 為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出擔保達港幣六億元（二零一三年十二月三十一日 — 港幣六億元）；及
- (2) 為合資企業及集團有投資公司之已動用銀行借款分別達港幣九億八千一百萬元（二零一三年十二月三十一日 — 港幣八億七千五百萬元）及港幣四億二千四百萬元（二零一三年十二月三十一日 — 港幣三億九千萬元）作出擔保。

## **僱員**

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約八千二百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十億九千七百萬元。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

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，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。

除下文所披露者外，於截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。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。由於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才識及經驗之人士組成，加上董事會全體共同負責審訂董事（尤其是董事會主席及董事總經理）之繼任計劃，因此本公司認為目前不需設立提名委員會。就企業管治守則第 A.6.7 條守則條文而言，一名獨立非執行董事因健康理由未克出席於二零一四年五月十六日舉行之本公司股東週年大會。

集團致力達致並維持開放性、廉潔度及問責性。為貫徹履行此方針及符合企業管治守則，本公司審核委員會已制訂「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」，供本公司僱員予以遵從。

## 審核委員會

本公司已於一九九八年十二月成立審核委員會（「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。審核委員會由三位獨立非執行董事張英潮先生（審核委員會主席）、郭敦禮先生及洪小蓮女士組成。審核委員會之主要職責包括審查及監察本集團之財政匯報系統及內部監控程序、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二零一四年六月三十日止六個月之中期業績。

## 薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於二零零五年一月一日成立薪酬委員會（「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董事會主席李嘉誠先生，以及兩位獨立非執行董事王葛鳴博士（薪酬委員會主席）及郭敦禮先生。



**CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED**

**長江實業(集團)有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：0001)

## 開派二零一四年度中期股息啟事

長江實業(集團)有限公司董事會宣佈，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣二百一十三億四千五百萬元，即每股溢利為港幣九元二角二分。董事會現宣佈派發二零一四年度中期股息每股港幣六角三分八，給予二零一四年九月二日(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。上述中期股息將於二零一四年九月十二日(星期五)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，於二零一四年九月二日(星期二)下午四時三十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，二零一四年七月三十一日

於本文件日期，本公司之董事(附註)為執行董事李嘉誠先生(主席)、李澤鉅先生(董事總經理兼副主席)、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、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生；非執行董事梁肇漢先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、周近智先生、麥理思先生及李業廣先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王葛鳴博士(亦為馬世民先生之替任董事)及張英潮先生。

附註：除主席、董事總經理及副董事總經理外，董事次序按其委任日期排列，非執行董事／獨立非執行董事之次序則按其獲委任為非執行董事／獨立非執行董事之日期排列。

**綜合收益表**  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 (重列) 港幣百萬元
集團營業額	11,766	7,796
攤佔合資企業之物業銷售 營業額	<u>2,981</u>	<u>6,856</u>
	<u>14,747</u>	<u>14,652</u>
<b>集團營業額</b>	11,766	7,796
投資及其他收入	984	1,644
營運成本		
物業及有關成本	(5,732)	(4,363)
薪金及有關支出	(755)	(790)
利息及其他融資成本	(190)	(134)
折舊	(154)	(164)
其他支出	(211)	(217)
	(7,042)	(5,668)
攤佔合資企業之淨溢利	1,899	2,546
投資物業之公平值增加	560	1,773
經營溢利	<u>8,167</u>	<u>8,091</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	<u>14,276</u>	<u>6,257</u>
<b>除稅前溢利</b>	<u>22,443</u>	<u>14,348</u>
稅項	(852)	(561)
<b>期內溢利</b>	<u>21,591</u>	<u>13,787</u>
<b>應佔溢利</b>		
總公司股東	21,345	13,412
非控股股東及永久證券持有人	246	375
	<u>21,591</u>	<u>13,787</u>
<b>每股溢利</b>	港幣9.22元	港幣5.79元

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>股息</b>		
已派發特別股息	16,213	-
宣佈派發中期股息	<u>1,478</u>	<u>1,343</u>
	<u>17,691</u>	<u>1,343</u>
<b>每股股息</b>		
特別股息	港幣7.00元	-
中期股息	港幣0.638元	港幣0.58元

**綜合全面收益表**  
**截至二零一四年六月三十日止六個月**

	(未經審核)	
	二零一四年	二零一三年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>期內溢利</b>	<u>21,591</u>	<u>13,787</u>
<b>可轉入損益之其他全面收益(虧損)</b>		
伸算香港以外業務財務報表之匯兌得益(虧損)	125	(481)
可出售投資		
公平值得益(虧損)	(109)	449
公平值得益於售出時轉入損益	(176)	(332)
指定及符合用作淨投資對沖之對沖工具		
公平值得益(虧損)	(430)	803
攤佔聯營公司之其他全面收益(虧損)	1,651	(6,275)
攤佔合資企業之其他全面收益(虧損)	(985)	78
<b>不可轉入損益之其他全面收益(虧損)</b>		
攤佔聯營公司之其他全面虧損	(88)	-
攤佔合資企業之其他全面虧損	(9)	(42)
<b>其他全面收益(虧損)</b>	<u>(21)</u>	<u>(5,800)</u>
<b>期內全面收益總額</b>	<u>21,570</u>	<u>7,987</u>
<b>應佔全面收益總額</b>		
總公司股東	21,327	7,608
非控股股東及永久證券持有人	243	379
	<u>21,570</u>	<u>7,987</u>



**綜合財務狀況表**  
**二零一四年六月三十日結算**

	(未經審核) 二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	(經審核) 二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	9,954	9,977
投資物業	29,295	28,777
聯營公司	213,586	196,812
合資企業	65,662	65,659
可出售投資	9,965	9,334
長期應收貸款	163	1,073
	<u>328,625</u>	<u>311,632</u>
流動資產		
物業存貨	78,215	79,784
應收賬款、按金及預付款項	2,759	2,313
交易用投資	1,344	1,360
衍生金融工具	520	551
銀行結存及定期存款	33,065	33,197
	<u>115,903</u>	<u>117,205</u>
流動負債		
銀行及其他借款	8,955	2,438
應付賬款及費用	10,670	11,699
衍生金融工具	193	167
稅項準備	1,813	1,162
	<u>94,272</u>	<u>101,739</u>
流動資產淨值	<u>422,897</u>	<u>413,371</u>
資產總額減流動負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	30,646	39,452
遞延稅項負債	1,013	986
衍生金融工具	405	112
	<u>32,064</u>	<u>40,550</u>
資產淨值	<u>390,833</u>	<u>372,821</u>
上列項目代表：		
股本	10,489	1,158
股本溢價	-	9,331
儲備	368,086	350,192
股東權益	<u>378,575</u>	<u>360,681</u>
永久證券	9,048	9,048
非控股股東權益	3,210	3,092
權益總額	<u>390,833</u>	<u>372,821</u>

附註：

(1) 本集團期內各經營業務之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
物業銷售	9,539	5,469
物業租務	943	1,002
酒店及套房服務組合	1,073	1,146
物業及項目管理	211	179
集團營業額	11,766	7,796
攤佔合資企業之物業銷售	2,981	6,856
營業額	14,747	14,652

營業額不包括合資企業（集團攤佔之物業銷售所得除外）及上市與非上市聯營公司之營業額。

期內，本集團香港以外經營業務之營業額（包括合資企業之物業銷售）佔營業額約21%（2013年 - 53%）及來自以下地方：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
內地	3,075	6,796
新加坡	15	953
	3,090	7,749

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月					
	總公司及附屬公司		合資企業		總額	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元 (重列)
物業銷售	3,790	1,338	883	2,493	4,673	3,831
物業租務	861	906	154	157	1,015	1,063
酒店及套房服務組合	464	487	134	132	598	619
物業及項目管理	67	63	32	24	99	87
	5,182	2,794	1,203	2,806	6,385	5,600
基建業務	-	-	908	730	908	730
	5,182	2,794	2,111	3,536	7,293	6,330
投資及財務					987	1,351
利息及其他融資成本					(190)	(134)
投資物業之公平值增加(減少)						
附屬公司					560	1,773
合資企業					(41)	43
其他					60	65
稅項						
總公司及附屬公司					(852)	(561)
合資企業					(502)	(1,337)
非控股股東及永久證券持有人應佔溢利					(246)	(375)
					7,069	7,155
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司						
淨溢利(不計入攤佔聯營公司特殊收益)					6,184	6,194
攤佔聯營公司將香港電力業務獨立上市之收益					8,026	-
長江生命科技集團有限公司					66	63
總公司股東應佔溢利					21,345	13,412

(2) 除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	353	414
減：資本化金額	(163)	(280)
	<u>190</u>	<u>134</u>
已售物業成本	4,913	3,827
售出可出售投資之得益	(176)	(332)
交易用投資之虧損	<u>23</u>	<u>409</u>

(3) 香港利得稅準備乃根據期內估計應課稅溢利以稅率16.5% (2013年 - 16.5%) 計算。香港以外稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以該地之已頒佈稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以適用之已頒佈稅率為基準計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	806	404
香港以外稅項	19	88
遞延稅項	<u>27</u>	<u>69</u>
	<u>852</u>	<u>561</u>

(4) 每股溢利乃根據總公司股東應佔溢利，以期內已發行股份2,316,164,338股 (2013年 - 2,316,164,338股) 計算。

(5) 本集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。個別物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客預繳。

於中期/年終結算日，本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	978	1,513
二至三個月	70	66
三個月以上	<u>27</u>	<u>21</u>
	<u>1,075</u>	<u>1,600</u>

於中期/年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
一個月內	1,399	1,171
二至三個月	33	32
三個月以上	<u>28</u>	<u>29</u>
	<u>1,460</u>	<u>1,232</u>

(6) 編製本中期財務報表所採用之主要會計政策，與編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者一致，而若干比對數字經予重列以符合本期之呈列編排。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則。採納於本集團二零一四年一月一日起會計年度生效之香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響；至於其他仍未生效之香港財務報告準則，本集團現正評估其對本集團業績及財務狀況之影響。

(7) 本中期財務報表乃未經審核，但已由審核委員會作出審閱。