

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 年度董事會主席業務報告

### 業務摘要

	2018	2017	變幅
收入 <sup>附註</sup>	港幣百萬元 64,481	港幣百萬元 63,780	
重估及出售投資物業前之溢利	24,134	20,320	
重估投資物業（已扣除稅項及非控股股東權益）	4,155	9,805	
出售投資物業（已扣除稅項及非控股股東權益）	11,828	-	
股東應佔溢利	40,117	30,125	
每股溢利 - 重估及出售投資物業前之溢利	港幣 6.53 元	港幣 5.44 元	+20%
- 股東應佔溢利	港幣 10.85 元	港幣 8.07 元	+34%
每股末期股息	港幣 1.43 元	港幣 1.28 元	+12%
每股全年股息	港幣 1.90 元	港幣 1.70 元	+12%

附註：收入包括集團收入港幣 503 億 6,800 萬元及集團攤佔合營企業之收入港幣 141 億 1,300 萬元。

### 全年盈利

本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度經審核股東應佔溢利為港幣 401 億 1,700 萬元（2017 – 港幣 301 億 2,500 萬元）。每股溢利為港幣 10 元 8 角 5 分（2017 – 港幣 8 元 7 分），較去年度增加 34%。

### 股息

董事會現建議開派 2018 年度末期股息每股港幣 1 元 4 角 3 分，給予 2019 年 5 月 22 日（星期三）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 2018 年 9 月 13 日已派發之中期股息每股港幣 4 角 7 分，2018 年全年合共派息每股為港幣 1 元 9 角（2017 年全年每股派息港幣 1 元 7 角）。上述 2018 年度末期股息，如獲 2019 年度股東週年大會通過，將於 2019 年 5 月 31 日（星期五）派發。

## 業務展望

### 優化資產 持續增值

#### 業務回顧

2018 年是長江實業集團有限公司（「集團」）繼往開來，秉持「發展不忘穩健」原則的一年。去年集團穩步落實有關各地產業務的發展目標，取得理想進展。同時積極拓展多元化基建資產組合，持續強化固定收入基礎，並有效管理財務，提供充裕流動資金持續作優質投資，為股東締造長遠價值。集團 2018 年全年業績符合預期，地產業務表現持續穩固，新收購固定收入業務提供穩定溢利貢獻。

去年環球經濟政治動盪，宏觀外在環境面對不少挑戰，故擴闊多元化優質業務組合有助集團維持穩健業務表現，並增強抗禦市場周期波動之能力。

## **物業發展**

去年面對中美貿易爭議持續、金融市況波動，以及港元利率趨升等因素，本地物業市場自去年 8 月起呈整固跡象。內地繼續促進房地產市場健康發展，2018 年整體樓價保持平穩。包括於 2016 年出售並於 2018 年確認入賬之上海世紀匯廣場之溢利，故是年度物業銷售收益較 2017 年度有所增長。

## **物業投資**

集團整體物業租務收入與去年度相若。集團於去年 5 月完成出售中環中心後租金收益相應減少，惟於 6 月購入倫敦 5 Broadgate 物業，為集團提供即時租金收益，填補部分因去年物業出售而減少的租金收入。集團將繼續把握適當的物業收購機會，並持續檢視及平衡投資物業比重，以期繼續提高投資物業收入之素質，及帶來長期資產增值。

## **酒店及服務套房業務**

2018 年訪港旅遊業回升，當中內地旅客升幅尤為顯著，香港酒店業因而受惠，集團酒店房間平均入住率及實際平均房租均呈溫和增長。集團酒店及服務套房業務之收益較去年度增加。位於香港兩項酒店項目將新增合共約 1,200 間客房，預期於 2019 年投入服務，並強化組合基礎，繼續為集團提供穩定收入。集團酒店及服務套房組合將約有 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其中一主要固定收入來源，各相關項目整體業績良好，於 2018 年度首次為集團提供全年溢利貢獻。是年度 CK William 集團（於 2017 年私有化之 DUET 集團）溢利貢獻為港幣 16 億 500 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 去年溢利貢獻為港幣 10 億 2,100 萬元，而以德國為主要市場之能源管理綜合服務供應商 ista 之溢利貢獻則為港幣 12 億 9,900 萬元。集團放眼於物色具低風險並提供可預期固定收入之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**

飛機租賃業務為集團提供穩定中、長期收入來源，於 2018 年內營運表現穩固，飛機租賃收入因飛機數目增長而較去年增多，2018 年度溢利貢獻為港幣 12 億 7,600 萬元。

## 展望未來

展望 2019 年，世界政經情況料將越趨複雜，中美貿戰風波尚待解決、英國脫歐存在不明朗變數，將繼續對環球經濟構成風險，預期全球大多數國家將面對較低增長，故必須審慎應對。

內地 2018 年經濟實質增長溫和下調至 6.6%。隨著內地持續優化經濟結構，側重高質量方向，預期國家經濟可穩步增長，持續健康發展。大型經濟建設如一帶一路及大灣區的成果會日益顯現，預期可為國家尤其香港帶來更多新機遇。

環球經濟放緩及市場不明朗，難免對香港經濟以致樓市帶來不穩定影響，而物業市場發展料將繼續由房屋政策所主導。集團現有不同物業項目正在規劃及發展階段，將會帶來收益貢獻，並繼續尋求合適機遇，以不同形式投資，以強化物業發展組合。

面對市場種種挑戰，自 2016 年起致力增加固定收入之策略發揮顯著作用，隨著新收購業務帶來的固定收入增加，2018 年固定溢利收益較 2016 年之水平增加超過 50%，而已購入固定收入項目之收益預期將繼續穩步增加。集團將持續積極拓展具發展潛力及收益穩定之優質投資，鞏固整體收入增長，並提供進退自如之彈性。

集團目前擁有強勁現金流，於年終結算日之負債比率低於 4%，並獲標準普爾及穆迪分別給予「A/穩定」及「A2 穩定」信貸評級。集團財務根基強厚，旗下業務日趨全球化及多元化，且具穩定表現及良好發展前景。憑藉此等優勢，集團除秉承一貫審慎投資策略，未來發展方針將以提高盈利質素，及提升資產價值為原則，持續拓展業務範疇及地域，冀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。本人於長江集團工作逾 30 年，有機會與眾多有才能的同事共事，深感欣喜。謹藉此機會，本人對董事會同仁及本集團各部門忠心員工年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席  
**李澤鉅**

香港，2019 年 3 月 21 日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 1. 於 2018 年內完成之物業包括：

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	合作發展
波老道項目 第 1 期	內地段 8949 號	286,163	100%
My Central	內地段 9038 號	159,414	合作發展
星漣海	沙田市地段 574 號	562,156	100%
湖畔名邸 905 地塊	上海嘉定區	1,633,185	100%
御湖名邸 第 2 (一) 期	廣州黃埔區	177,349	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1 及 2 及第 4 期標段 1	上海普陀區	2,160,799	60%
盈峰翠邸 第 4A 及 5B 期	長沙望城區	762,515	100%
南城都匯 第 6C 期	成都高新區	2,148,671	100%
御峰 13A 及 13B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	1,984,438	95%
海逸豪庭 第 G1b/G2a 期第二區	東莞環崗湖	687,856	99.8%
逸翠莊園 第 2A 及 2B 期	廣州增城	805,197	100%
世紀盛薈廣場	上海靜安區	726,757	60%
Chelsea Waterfront Chartwell House 及 Compton House	倫敦切爾西/富勒姆	98,138	95%

\* 作為於 2017 年 5 月 24 日訂立之買賣協議及於 2018 年 12 月 28 日訂立之補充協議下之買方，相關買賣有待完成。

2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2019 年完成物業有：

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	685,868	80%
高逸尚城 第 2 期標段 3、 第 3 期標段 1、 第 4 期標段 2 及第 5 期	上海普陀區	4,944,796	60%
譽天下 第 5 期	北京順義區	1,063,878	100%
盈峰翠邸 第 4B 期	長沙望城區	882,801	100%
南城都匯 第 7B 期	成都高新區	519,121	100%
御峰 13B 及 14 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	887,704	95%
逸翠莊園 第 2B、3A 及 3B 期	廣州增城	1,696,520	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%



### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2018年6月：本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120萬平方呎的甲級寫字樓，其現有租約年期至2035年。
- (2) 2018年7月：本集團宣佈重建和記大廈之計劃，將其改建為一幢樓高41層並有185個車位，及提供超過490,000平方呎位處於中環尊貴地段之優質寫字樓單位。此重建計劃預計於2023年完成。
- (3) 2018年8月：本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於香港仔內地段467號C地盤之土地，將與香港鐵路有限公司合作發展該土地。該地盤面積約240,928平方呎，可建樓面面積約1,505,870平方呎，將發展為住宅及商用物業。
- (4) 2018年8月：本集團一全資附屬公司（「長實附屬公司」）與長江企業控股有限公司一全資附屬公司（「長江企業控股附屬公司」）及長江和記實業有限公司（「長和」）訂立經濟收益協議（「經濟收益協議」），據此，長實附屬公司向長江企業控股附屬公司支付約12億2,293萬美元（約港幣96億元）之代價，而長江企業控股附屬公司將持續向長實附屬公司支付經濟收益金額，即相等於長江企業控股有限公司從其分別在歐洲、澳洲及加拿大的6個基建業務權益中收取或有權收取的百分之四十的經濟收益的金額。長和已無條件及不可撤回地向長實附屬公司擔保，長江企業控股附屬公司將履行其在經濟收益協議項下的責任。
- (5) 2018年9月：本集團一全資附屬公司及另一發展商就合作發展屯門小秀丈量約份379地段多段土地與政府達成換地協議。該地盤面積約266,945平方呎，可建樓宇面積約347,028平方呎，並將發展為住宅物業。

- (6) 2018年10月：本集團一全資附屬公司更新現有可發行總面值50億美元之歐羅中期票據計劃（「該計劃」），由本公司作為保證人，可不時與證券商協定發行任何幣值之票據（「票據」）。根據該計劃，與相關證券商協定後，票據可於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或於其他交易所上市。截至2018年12月31日，已根據該計劃發行而未到期之票據總面值約12億9,430萬美元。
- (7) 2018年12月：本集團一全資附屬公司於2017年5月收購荃灣海之戀商場，於2018年12月相關合約方簽訂買賣協議之補充協議。商場收購預計大約於2019/2020年間完成。集團旗下零售物業樓面面積將隨收購完成而進一步擴展。
- (8) 2019年3月：本集團已接納香港特別行政區政府就油塘一地段所提出之換地詳情及條件之要約。該地段可作私人住宅用途，並正進行設計及規劃等工作。

## 物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合營企業）為港幣347億6,700萬元（2017—港幣428億5,100萬元），主要包括（一）本港君柏和星漣海的住宅單位銷售；（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、上海高逸尚城及湖畔名邸、廣州逸翠莊園、成都南城都匯和重慶御峰；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	11,497	12,792
內地	22,142	29,555
海外	1,128	504
	<b>34,767</b>	<b>42,851</b>

本年度物業銷售收益（包括攤佔合營企業）為港幣 120 億 300 萬元（2017 — 港幣 162 億 5,100 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	3,580	4,889
內地	7,783	11,106
海外	640	256
	<b>12,003</b>	<b>16,251</b>

年度內集團透過售出所持有 50% 合營企業權益以完成出售於上海發展興建的世紀匯廣場，並獲利港幣 69 億 8,900 萬元，全年物業銷售收益總計達港幣 189 億 9,200 萬元，較去年增加港幣 27 億 4,100 萬元。

本港 My Central、維港頌、海之戀和海之戀·愛炫美以及新加坡 Stars of Kovan 的住宅單位預售甚為成功，預期各項目竣工後，於物業銷售入賬時會為集團溢利帶來貢獻。內地物業銷售受對物業市場的限價及限貸政策影響而放緩。

於 2018 年 12 月 31 日，已簽訂合約而尚未確認之物業銷售（包括攤佔合營企業）如下：

地區	預期銷售確認		總額 港幣百萬元
	2019 年 港幣百萬元	2019 年後 港幣百萬元	
香港	46,781	5,628	52,409
內地	3,412	4,444	7,856
海外	352	2,503	2,855
	<b>50,545</b>	<b>12,575</b>	<b>63,120</b>

於年終結算日，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 400 萬平方呎，其中 400 萬平方呎、9,600 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

本年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 76 億 3,500 萬元（2017 — 港幣 78 億 3,000 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	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
寫字樓	3,132	3,223
零售	3,334	3,354
工業	722	785
其他	447	468
	<b>7,635</b>	<b>7,830</b>

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。

本年度物業租務收益（包括攤佔合營企業）為港幣 69 億 3,000 萬元（2017 — 港幣 71 億 3,000 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	5,706	6,304
內地	638	503
海外	586	323
	<b>6,930</b>	<b>7,130</b>

集團於 2018 年 5 月完成出售位於香港的中環中心，並於交易完成時將超出其賬面值之得益港幣 116 億元確認入賬。

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，為集團溢利提供即時租金收益，並抵銷部分因出售中環中心而損失的租金收入。

於年終結算日，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
	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>17</b>

於 2018 年 12 月 31 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 39 億 9,300 萬元（2017 — 港幣 95 億 2,500 萬元）。本集團亦攤佔合營企業之投資物業公平值增加港幣 1,800 萬元（2017 — 港幣 1,400 萬元）。

## 酒店及服務套房業務

本年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 51 億 5,200 萬元（2017 — 港幣 47 億 9,800 萬元），主要包括集團於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 3 億 9,300 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 19 億 2,400 萬元（2017 — 港幣 15 億 7,200 萬元），較去年增加港幣 3 億 5,200 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	1,978	1,745
內地	(21)	(71)
海外	(33)	(102)
	<b>1,924</b>	<b>1,572</b>

受惠於年度內訪港旅客持續增長，香港酒店及服務套房的溢利收益增加，而內地及海外的經營虧損於售出若干非核心酒店後減少。本年度之平均入住率達 90.1%，而平均酒店經營溢利為每月每平方呎港幣 26 元，若以已落成酒店及服務套房物業於年終結算日的賬面值計算，年收益率達 23.3%。

於下半年度，本集團租出香港 1881 Heritage 的海利公館，及出售位於巴哈馬群島的 Bahamas Grand Lucayan，並獲利港幣 6 億 7,500 萬元。

集團酒店及服務套房組合擁有 18 間酒店及服務套房物業，包括將於 2019 年落成之酒店發展及擴建項目，並提供約 15,000 間客房。

## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入（包括攤佔合營企業）為港幣 8 億 8,400 萬元（2017 — 港幣 6 億 2,600 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。

本年度物業及項目管理收益（包括攤佔合營企業）為港幣 3 億 7,100 萬元（2017 — 港幣 2 億 7,500 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	261	210
內地	71	39
海外	39	26
	<b>371</b>	<b>275</b>

年度內，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。

於年終結算日，集團所管理之物業樓面總面積約 2 億 7,200 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。本集團會致力為所管理之物業提供優質服務。

## 飛機租賃

本年度飛機租賃收入（包括攤佔合營企業）為港幣 29 億 4,900 萬元（2017 — 港幣 21 億 9,200 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 14 億 5,600 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）為港幣 12 億 7,600 萬元（2017 — 港幣 9 億 8,400 萬元），年度內集團繼續增購飛機，故收益較去年增加港幣 2 億 9,200 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	518	373
歐洲	300	256
北美洲	302	224
拉丁美洲	156	131
	<b>1,276</b>	<b>984</b>

於年終結算日，本集團（包括合營企業權益）擁有 120 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 5.1 年，並就增購 38 架飛機承擔金額（包括攤佔合營企業）約港幣 91 億元。

## 基建及實用資產業務

於年終結算日，本集團持有從事基建及實用資產業務之合營企業權益如下：

合營企業	主要業務	權益
CK William JV (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%
CKP (Canada) JV (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%
Sarvana JV (自 2017 年 10 月起)	於歐洲由 ista 集團提供能源管理綜合服務的供應商	65%

自 2017 年收購上述各合營企業，集團攤佔之首個全年收入為港幣 130 億 9,400 萬元（2017 年港幣 54 億 8,300 萬元）：

合營企業	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
CK William JV	4,355	2,823
CKP (Canada) JV	3,376	1,565
Sarvana JV	5,363	1,095
	<b>13,094</b>	<b>5,483</b>

於 2018 年 10 月，本集團向長和集團支付 12 億美元（約港幣 96 億元）以獲取其持有之若干基建業務的 40% 經濟收益（「基建業務經濟收益」），當中包括：(a) 加拿大最具規模的機場外圍停車場設施公司 Park'N Fly 的 50% 權益、(b) 英格蘭及威爾斯十家受規管食水及污水處理公司之一 Northumbrian Water 的 40% 權益、(c) 澳洲最大天然氣配氣商之一 Australian Gas Networks 的 27.51% 權益、(d) 於威爾斯及英格蘭西南部提供服務之配氣網絡商 Wales & West Gas Networks 的 30% 權益、(e) 英國三大鐵路車輛租賃公司之一 UK Rails 的 50% 權益，及(f) 荷蘭最大的轉廢為能公司 Dutch Enviro Energy 的 35% 權益。

本年度基建及實用資產業務收益為港幣 40 億 3,400 萬元(2017 — 港幣 19 億 6,900 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
CK William JV	1,596	(18)	27	<b>1,605</b>	1,264
CKP (Canada) JV	-	-	1,021	<b>1,021</b>	440
Sarvana JV	-	1,299	-	<b>1,299</b>	265
基建業務經濟收益	-	95	14	<b>109</b>	-
	1,596	1,376	1,062	<b>4,034</b>	1,969

## 房地產投資信託之權益

於年終結算日，本集團持有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	32.4%
置富產業信託 投資香港零售物業	27.3%
泓富產業信託 投資香港辦公室、零售及工業物業	18.5%

年度內，本集團攤佔聯營公司匯賢產業信託之溢利港幣 2 億 1,800 萬元（2017 — 港幣 5 億 4,900 萬元），及收取分派總數共港幣 5 億 8,300 萬元（2017 — 港幣 5 億 5,100 萬元）。匯賢產業信託之溢利減少，主要因為於年終結算日就港元銀行借款作匯兌伸算而產生虧損。

集團投資置富產業信託及泓富產業信託，以年度內所收取之現金分派總數共港幣 3 億 2,000 萬元（2017 — 港幣 3 億 1,200 萬元）確認為收入，並以 2018 年 12 月 31 日市場收市價計錄得公平值減少港幣 4 億 5,300 萬元（2017 — 公平值增加港幣 5 億 2,900 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 2018 年 9 月，本集團按歐羅中期票據計劃發行港幣 20 億元之票據，為期 10 年。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 695 億元，較去年年終結算日減少港幣 25 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 18 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 610 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 67 億元。

集團於 2018 年 12 月 31 日之負債淨額與總資本淨額比率約為 3.6%。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 567 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其面對之匯率及利率風險。對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。

於年終結算日，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，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣及人民幣。集團海外項目及合營企業業務會產生外幣收入，並按營運需要持有該等外幣現金。

## 資產抵押

於年終結算日，物業總額達港幣 133 億 9,300 萬元（2017 — 港幣 155 億 1,200 萬元）已為發展內地物業項目而安排之銀行借款作抵押。

## 或有負債

於年終結算日，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 3,600 萬元（2017 — 港幣 5 億 5,200 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 30 億 500 萬元（2017 — 港幣 41 億 300 萬元）。

## 僱員

於年終結算日，本集團（包括其附屬公司）僱用約 18,900 名員工，年度內薪酬（不包括董事酬金）約為港幣 59 億 7,300 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 2018 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價（未計費用）港幣 230,556,350 元於聯交所合共回購 4,098,000 股本公司股本中每股面值港幣 1 元之本公司股份（「股份」）。所回購之股份其後於年度內已全數註銷。於 2018 年 12 月 31 日，已發行股份總數為 3,693,400,500 股。

於年度內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	購買價格（每股股份）		總代價 （未計費用） （港幣）
		最高價 （港幣）	最低價 （港幣）	
2018 年 9 月	<u>4,098,000</u>	57.35	55.55	<u>230,556,350</u>

除上文所披露者外，於截至 2018 年 12 月 31 日止年度內，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 12 月 31 日止年度內，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，李嘉誠先生同意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，本公司於 2018 年並未設立提名委員會，而於年度內，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

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。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。

審核委員會由五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。

本集團截至 2018 年 12 月 31 日止之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

## 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（「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。

## 股東週年大會

本公司 2019 年度股東週年大會訂於 2019 年 5 月 16 日（星期四）下午 2 時 45 分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由 2019 年 5 月 10 日(星期五)至 2019 年 5 月 16 日(星期四),包括首尾兩天在內,暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席 2019 年度股東週年大會並於會上投票之權利,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 5 月 9 日(星期四)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。

末期股息將派發予於 2019 年 5 月 22 日(星期三)(即確定收取末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。為確保收取建議末期股息之權利,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 5 月 22 日(星期三)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。

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12月31日止年度**

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
集團收入	50,368	57,546
攤佔合營企業之收入	<u>14,113</u>	<u>6,234</u>
總額	<u><u>64,481</u></u>	<u><u>63,780</u></u>
<b>集團收入</b>	<b>50,368</b>	<b>57,546</b>
收取合營企業利息	2,175	988
投資及其他收益	2,013	1,932
營運成本		
物業及有關成本	(22,755)	(26,503)
薪金及有關支出	(3,873)	(3,807)
利息及其他融資成本	(1,079)	(1,222)
折舊	(1,771)	(1,573)
其他支出	(559)	(543)
	<b>(30,037)</b>	<b>(33,648)</b>
出售物業發展合營企業之溢利	6,989	-
金融工具之得益	511	633
投資物業之公平值變化	3,993	9,525
出售投資物業之得益	11,850	-
出售酒店物業之溢利	675	363
攤佔合營企業之溢利	420	239
攤佔聯營公司之溢利	218	549
<b>除稅前溢利</b>	<b>49,175</b>	<b>38,127</b>
稅項	(7,541)	(7,239)
<b>除稅後溢利</b>	<b>41,634</b>	<b>30,888</b>
應佔溢利		
非控股股東	(977)	(428)
永久資本證券持有人	(540)	(335)
<b>股東應佔溢利</b>	<b>40,117</b>	<b>30,125</b>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣10.85元</b>	<b>港幣8.07元</b>

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
<b>股息</b>		
已派發中期股息	1,738	1,553
擬派末期股息	<u>5,282</u>	<u>4,733</u>
	<u><u>7,020</u></u>	<u><u>6,286</u></u>
<b>每股股息</b>		
中期股息	港幣0.47元	港幣0.42元
末期股息	港幣1.43元	港幣1.28元

綜合全面收益表  
截至2018年12月31日止年度

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
除稅後溢利	<u>41,634</u>	<u>30,888</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)	(5,635)	5,494
匯兌虧損轉入損益	175	166
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益(虧損)	759	(48)
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	4,127	(2,075)
現金流對沖	358	18
投資之公平值變化	(4)	1
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	(1,417)	730
不可轉入損益之其他全面收益(虧損)		
重新計量界定福利責任之得益(虧損)	(17)	75
攤佔合營企業及聯營公司之其他全面收益(虧損)	<u>25</u>	<u>(12)</u>
其他全面收益(虧損)	<u>(1,629)</u>	<u>4,349</u>
全面收益總額	<b>40,005</b>	35,237
應佔全面收益總額		
非控股股東	(794)	(611)
永久資本證券持有人	<u>(540)</u>	<u>(335)</u>
股東應佔全面收益總額	<u><b>38,671</b></u>	<u>34,291</u>

**綜合財務狀況表**  
**2018年12月31日結算**

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	37,660	35,337
投資物業	123,478	135,998
合營企業	59,842	65,293
聯營公司	7,256	7,402
投資	16,796	6,706
應收貸款	3,848	2,776
衍生金融工具	3,006	129
遞延稅項資產	3,134	2,720
	<u>255,020</u>	<u>256,361</u>
流動資產		
待售物業	143,373	135,589
應收賬款、預付款項及其他	3,710	3,709
應收貸款	17,117	1,270
約定出售合營企業	-	1,493
銀行結存及定期存款	56,725	54,917
	<u>220,925</u>	<u>196,978</u>
流動負債		
銀行及其他借款	1,829	14,342
應付賬款、應付費用及其他	15,622	19,958
客戶訂金	33,916	35,680
稅項準備	3,080	3,426
	<u>54,447</u>	<u>73,406</u>
流動資產淨值	<u>166,478</u>	<u>123,572</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	67,663	57,650
遞延稅項負債	12,474	11,655
衍生金融工具	167	1,317
退休金責任	166	131
	<u>80,470</u>	<u>70,753</u>
資產淨值	<u>341,028</u>	<u>309,180</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	245,639	245,875
儲備	77,881	45,677
股東權益	323,520	291,552
永久資本證券	11,670	11,670
非控股股東權益	5,838	5,958
權益總額	<u>341,028</u>	<u>309,180</u>



附註：

(1) 各主要業務之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
物業銷售	34,763	42,825	4	26	34,767	42,851
物業租務	7,479	7,689	156	141	7,635	7,830
酒店及服務套房業務	5,136	4,774	16	24	5,152	4,798
物業及項目管理	826	511	58	115	884	626
飛機租賃	2,164	1,747	785	445	2,949	2,192
基建及實用資產業務	-	-	13,094	5,483	13,094	5,483
	<b>50,368</b>	<b>57,546</b>	<b>14,113</b>	<b>6,234</b>	<b>64,481</b>	<b>63,780</b>

及來自以下地區：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	23,094	24,576
內地	23,809	30,917
海外	17,578	8,287
	<b>64,481</b>	<b>63,780</b>

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：

	集團		合營企業		總額	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
物業銷售	12,003	16,235	-	16	12,003	16,251
物業租務	6,791	7,010	139	120	6,930	7,130
酒店及服務套房業務	1,944	1,588	(20)	(16)	1,924	1,572
物業及項目管理	331	232	40	43	371	275
飛機租賃	872	704	404	280	1,276	984
基建及實用資產業務	109	-	3,925	1,969	4,034	1,969
	<b>22,050</b>	<b>25,769</b>	<b>4,488</b>	<b>2,412</b>	<b>26,538</b>	<b>28,181</b>
利息及其他融資成本	(1,079)	(1,222)	(1,184)	(804)	(2,263)	(2,026)
	<b>20,971</b>	<b>24,547</b>	<b>3,304</b>	<b>1,608</b>	<b>24,275</b>	<b>26,155</b>
出售物業發展合營企業之溢利					6,989	-
房地產投資信託權益					538	861
金融工具之得益					511	633
投資物業之公平值變化						
集團					3,993	9,525
合營企業					18	14
出售投資物業之得益					11,850	-
出售酒店物業之溢利					675	363
其他					717	829
稅項						
集團					(7,541)	(7,239)
合營企業					(391)	(253)
非控股股東及永久資本證券 持有人應佔溢利					(1,517)	(763)
股東應佔溢利					<b>40,117</b>	<b>30,125</b>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	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	2,010	1,894
減：資本化金額	(931)	(672)
	1,079	1,222
已售物業成本	19,869	23,324

(3) 稅項

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
本期稅項		
香港	1,707	1,694
香港以外	5,205	5,962
遞延稅項	629	(417)
	7,541	7,239

(4) 年度內，本公司以總代價（包括費用）港幣232,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購4,098,000股本公司已發行股份，及將該等已回購股份全數註銷。

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行股份之加權平均數3,696,161,344股（2017－3,732,203,704股）計算。

(5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
一個月內	458	502
二至三個月	76	48
三個月以上	65	50
	599	600

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
一個月內	4,999	4,852
二至三個月	28	54
三個月以上	22	18
	5,049	4,924

(6) 國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之國際財務報告準則（「IFRSs」）。IFRS 9「金融工具」於2017年已被提早採納，其所需變更已列載於截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表附註2(a)。採納於集團2018年1月1日起會計年度生效之其他IFRSs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。經初步評估，預期採納於2019年生效之IFRSs並無重大影響。

(7) 若干比較資料已因應本年之呈報方式重新分類。

(8) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。