

# 優化資產 持續增值



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 年度中期報告

此 2019 年度中期報告(英文及中文版)(「中期報告」)已於本公司網站 [www.ckah.com](http://www.ckah.com) 登載。凡選擇(或被視為已同意)瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(包括但不限於中期報告)以代替收取印刷本之股東,均可透過本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓)向本公司提出書面要求,或電郵至 [ckah.ecom@computershare.com.hk](mailto:ckah.ecom@computershare.com.hk),以索取中期報告之印刷本。

凡選擇(或被視為已同意)以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東,如因任何理由於收取或接收於本公司網站登載之中期報告時遇有困難,可透過本公司香港股份登記處向本公司提出書面要求,或電郵至 [ckah.ecom@computershare.com.hk](mailto:ckah.ecom@computershare.com.hk),即可獲免費發送中期報告的印刷本。

股東可隨時透過本公司香港股份登記處預先給予本公司合理時間的書面通知,或電郵至 [ckah.ecom@computershare.com.hk](mailto:ckah.ecom@computershare.com.hk),以更改其收取公司通訊之方式(印刷本或透過本公司網站之電子方式)及/或語言版本之選擇。

鑑於中期報告之英文及中文版乃印列於同一冊子內,故無論股東選擇收取英文或中文版之公司通訊印刷本,將會同時收到兩種語言版本之中期報告。

# 目錄

- 2 公司資料及重要日期
- 3 董事會主席業務報告
- 7 管理層討論及分析
- 18 董事個人資料
- 24 披露權益資料
- 30 企業管治
- 34 其他資料
- 48 中期財務報表

## 公司資料及重要日期

### 董事

李澤鉅	主席兼董事總經理
甘慶林	副董事總經理
葉德銓	副董事總經理
鍾慎強	執行董事
趙國雄	執行董事
周偉淦	執行董事
鮑綺雲	執行董事
吳佳慶	執行董事

張英潮	獨立非執行董事
周年茂	獨立非執行董事
洪小蓮	獨立非執行董事
羅時樂	獨立非執行董事
羅弼士	獨立非執行董事

### 資深顧問

李嘉誠

### 審核委員會

張英潮	(主席)
周年茂	
洪小蓮	
羅時樂	
羅弼士	

### 薪酬委員會

洪小蓮	(主席)
李澤鉅	
張英潮	

### 提名委員會

李澤鉅 (主席)	
甘慶林	葉德銓
鍾慎強	趙國雄
周偉淦	鮑綺雲
吳佳慶	張英潮
周年茂	洪小蓮
羅時樂	羅弼士

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1113  
 彭博資訊：1113 HK  
 路透社：1113.HK

### 網站

www.ckah.com

### 重要日期

公佈中期業績	2019年8月1日
中期股息記錄日期	2019年9月3日
派發中期股息	2019年9月12日

### 執行委員會

李澤鉅 (主席)	
甘慶林	葉德銓
鍾慎強	趙國雄
周偉淦	鮑綺雲
吳佳慶	葉建明
文嘉強	沈惠儀
楊逸芝	馬勵志
高寶珍	

### 公司秘書

楊逸芝

### 授權代表

葉德銓  
 楊逸芝

### 會計部總經理

文嘉強

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
 瑞穗銀行  
 三菱UFJ銀行  
 香港上海滙豐銀行有限公司  
 星展銀行(香港)有限公司  
 三井住友銀行  
 恒生銀行有限公司  
 中國建設銀行  
 加拿大豐業銀行，香港分行  
 華僑銀行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman,  
 KY1-1104, Cayman Islands

### 主要營業地點

香港皇后大道中2號  
 長江集團中心7樓

### 股份登記及過戶總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
 PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square,  
 Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands

### 香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
 香港皇后大道東183號  
 合和中心17樓1712-1716室

# 董事會主席業務報告

## 優化資產 持續增值

### 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

#### 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。

## 董事會主席業務報告(續)

### 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。

## 董事會主席業務報告(續)

### 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%

## 管理層討論及分析(續)

### 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
	<b>19,232</b>	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
	<b>7,530</b>	<b>2,234</b>

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		
	2019年 港幣百萬元	2019年後 港幣百萬元	總額 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
	<b>40,126</b>	<b>13,417</b>	<b>53,543</b>

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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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
	<b>3,756</b>	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
	<b>3,567</b>	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

## 管理層討論及分析(續)

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
	<b>183</b>	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
	<b>717</b>	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%

## 管理層討論及分析(續)

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
	<b>6,658</b>	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	<b>2,542</b>	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）。

## 管理層討論及分析(續)

### 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。

## 董事個人資料

李澤鉅，55歲，於1985年加入長江集團，自2018年5月10日起擔任本公司主席，2015年2月起出任董事總經理，並自2015年6月起擔任執行委員會主席。李先生自2018年5月10日起亦為本公司薪酬委員會成員，並自2019年1月起擔任本公司提名委員會主席。李先生自2015年1月起出任本公司董事，並自2015年2月起出任執行董事。李先生於2015年2月至2018年5月10日擔任本公司副主席。李先生為長江和記實業有限公司之主席兼集團聯席董事總經理。李先生亦為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之主席、電能實業有限公司及港燈電力投資之受託人－經理港燈電力投資管理人有限公司(「港燈電力投資管理人」)非執行董事、港燈電力投資有限公司非執行董事兼副主席，以及赫斯基能源公司聯席主席。除港燈電力投資管理人外，上文提述之公司/投資信託全部均於香港或海外上市。李先生亦為李嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及Li Ka Shing (Canada) Foundation副主席，以及香港上海滙豐銀行有限公司董事。李先生為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員，同時任香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員及香港總商會副主席，並為巴巴多斯駐港名譽領事。李先生持有土木工程學士學位、土木工程碩士學位及榮譽法學博士學位。李先生為本公司資深顧問及按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生的長子，以及本公司副董事總經理及執行委員會委員甘慶林先生之姨甥。李先生亦為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

**甘慶林**，72歲，於1993年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事及本公司副董事總經理，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。甘先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，以及長江基建集團有限公司集團董事總經理及長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監。上文提述之公司全部均為上市公司。甘先生亦為匯賢產業信託（於香港上市）管理人匯賢房託管理有限公司之主席。甘先生持有工程學士學位及工商管理碩士學位。甘先生為本公司資深顧問及按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生之襟弟，以及本公司主席兼董事總經理及本公司執行委員會主席李澤鉅先生之姨丈。

**葉德銓**，67歲，於1993年加入長江集團，自2015年1月起出任本公司董事，2015年2月起出任本公司副董事總經理兼執行董事，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。葉先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，同時任長江基建集團有限公司執行董事及副主席，以及長江生命科技集團有限公司高級副總裁及投資總監。上文提述之公司全部均為上市公司。葉先生亦為匯賢產業信託（於香港上市）管理人匯賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。葉先生為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

**鍾慎強**，68歲，於1978年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。鍾先生為香港註冊建築師，曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員。

## 董事個人資料(續)

**趙國雄**，69歲，於1997年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。趙先生為泓富產業信託(於香港上市)管理人泓富資產管理有限公司之主席，同時亦為置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited之董事。趙先生於香港及多個國家累積逾30年的國際地產業務經驗。趙先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大Trent University工商管理學系名譽院士、新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員、英國劍橋大學土地經濟學系高級客席院士、中山大學藥學院名譽教授及香港浸會大學工商管理學院客席教授。趙先生曾任中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。趙先生持有社會學及經濟學文學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大Trent University頒授榮譽法學博士學位。趙先生為按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

**周偉淦**，太平紳士，71歲，自2015年2月起出任本公司執行董事，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。周先生於1995年7月加入和黃集團，並於其獲委任加入董事會前，曾任和黃集團之物業及酒店部門集團董事總經理。周先生現任本公司之全資附屬公司和記地產集團有限公司集團董事總經理。周先生亦為上市公司中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事。周先生於各類發展之項目管理與建築設計方面，包括於香港、內地與海外之酒店、住宅、商業、工業及校舍項目有逾40年經驗。周先生持有香港大學建築學文學士學位及建築學學士學位，並為認可人士(建築師名單)及註冊建築師。自2001年8月起，周先生成為香港建築師學會資深會員。

**鮑綺雲**，63歲，於1982年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。鮑小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

**吳佳慶**，62歲，於1987年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事，2015年6月起出任本公司執行委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。吳小姐持有美國賓夕凡尼亞大學文學學士學位及美國哈佛大學城市規劃碩士學位。吳小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

**張英潮**，71歲，自2015年2月起出任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。張先生亦出任長江基建集團有限公司、中核國際有限公司、綠地香港控股有限公司、和記電訊香港控股有限公司(「和電香港」)、新世界百貨中國有限公司、創維集團有限公司(前稱創維數碼控股有限公司)及TOM集團有限公司之獨立非執行董事；BTS Group Holdings Public Company Limited之獨立董事；及和電香港獨立非執行董事王葛鳴博士之替任董事。張先生為Worldsec Limited之執行董事及副主席。上文提述之公司全部均為上市公司。張先生持有數學學士學位及操作研究管理科碩士學位。

**周年茂**，70歲，自2015年2月起出任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。周先生現為華業(控股)有限公司主席及董事總經理。

## 董事個人資料(續)

**洪小蓮**，71歲，於1972年3月加入長江集團，自2015年2月起出任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。洪女士現為香港房屋協會監事會委員、香港理工大學基金管治委員會成員、香港理工大學榮譽顧問委員會委員、嶺南大學榮譽諮議會委員、天津大學校長顧問及中國國家行政學院(香港)工商專業同學會榮譽副主席。洪女士亦曾於2008年1月至2018年1月間擔任中華人民共和國中國人民政治協商會議天津市第十二及十三屆委員會委員，於2011年至2016年5月間擔任香港科技大學顧問委員會委員，於2008年9月至2014年8月間擔任香港房屋協會執行委員會委員，於2006年11月至2012年10月間擔任地產代理監管局委員，並於2000年4月至2011年8月間曾任香港理工大學企業發展院督導委員會委員。洪女士為香港理工大學大學院士。

**羅時樂**，78歲，自2017年3月起出任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。羅時樂先生亦為長江基建集團有限公司、長江生命科技集團有限公司及赫斯基能源公司之獨立非執行董事。上文提述之公司全部均為上市公司。羅時樂先生為謀士國際市場服務顧問有限公司之創辦人及董事總經理，該公司專為企業機構就商貿策略及計劃、市場發展、競爭定位及風險管理提供諮詢服務。羅時樂先生亦為謀士國際市場服務顧問(香港)有限公司之董事總經理。羅時樂先生曾任加拿大駐委內瑞拉大使、加拿大駐港總領事、渥太華外交部中國理事、渥太華東亞貿易理事、加拿大駐港高級商務專員、渥太華日本貿易理事，以及於西班牙、香港、摩洛哥、菲律賓、倫敦及印度掌理加拿大商貿專員事務。羅時樂先生亦曾出任RCA Ltd駐利比里亞、尼日利亞、墨西哥及印度之項目經理，並先後於加拿大及英國分別擔任RCA Ltd及Associated Electrical Industries之電子設備開發工程師。羅時樂先生持有加拿大麥基爾大學之電子工程學士學位及工商管理碩士學位，為合資格商業調停人。



羅弼士，68歲，自2017年3月起出任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會成員。羅弼士先生亦為港燈電力投資之受託人—經理港燈電力投資管理人有限公司及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事，港燈電力投資有限公司與港燈電力投資一併於香港上市。羅弼士先生亦為香港電燈有限公司之董事。羅弼士先生為WeLab Digital Limited之獨立非執行董事。羅弼士先生於1988年加入和記黃埔有限公司(「和黃」)集團，自2000年起直至2011年退任前擔任和黃的集團副財務總監。羅弼士先生為香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。羅弼士先生曾為香港加拿大商會(「商會」)執行委員會成員，現為商會之理事會成員。羅弼士先生亦曾擔任香港加拿大國際學校校董12年，並出任其財務委員會成員。羅弼士先生曾為香港會計師公會專業行為委員會成員9年(其中包括出任該委員會副主席)。羅弼士先生持有商業學士學位。羅弼士先生為加拿大、阿爾伯塔及英屬哥倫比亞特許專業會計師協會特許會計師，並為香港會計師公會資深會員。

## 披露權益資料

### 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2019年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

#### (a) 本公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李澤鉅	實益擁有人、子女或配偶權益、受控制公司之權益及信託受益人	220,000	405,200	74,841,850 (附註1)	1,160,195,710 (附註2)	1,235,662,760	33.45%
甘慶林	實益擁有人及子女或配偶權益	51,040	57,360	-	-	108,400	0.0029%
周年茂	實益擁有人	66	-	-	-	66	=0%
洪小蓮	實益擁有人	43,256	-	-	-	43,256	0.0012%
羅弼士	實益擁有人	167,396	-	-	-	167,396	0.0045%

## 於股份之好倉(續)

## (b) 相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Precise Result Global Limited	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	15 (附註3)	15	15%
Jabrin Limited	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	2,000 (附註3)	2,000	20%
Mightycity Company Limited	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	168,375 (附註3)	168,375	1.53%

附註：

(1) 該 74,841,850 股本公司股份包括：

- (a) 35,728,850 股由李澤鉅先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 39,113,000 股由李嘉誠基金會有限公司(「李嘉誠基金會」)持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

(2) 該 1,160,195,710 股本公司股份包括：

- (a) 1,003,380,744 股本公司股份由 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited(「TUT1」)以 The Li Ka-Shing Unity Trust(「UT1」)信託人身份，及由 TUT1 以 UT1 信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司(「TUT1 相關公司」)持有。李嘉誠先生為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust(「DT1」)及另一全權信託(「DT2」)之財產授予人。Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited(「TDT1」，為 DT1 之信託人)及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited(「TDT2」，為 DT2 之信託人)各自持有 UT1 的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1 及 DT2 之可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

## 披露權益資料(續)

TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited(「Unity Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Unity Holdco或上文所述之Unity Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李澤鉅先生為DT1及DT2之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就由TUT1以UT1信託人身份及TUT1相關公司持有之該等本公司股份申報權益。

- (b) 72,387,720股本公司股份由Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited(「TUT3」)以The Li Ka-Shing Castle Trust(「UT3」)，及由TUT3以UT3信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司(「TUT3相關公司」)持有。李嘉誠先生為兩個全權信託(「DT3」及「DT4」)之財產授予人。Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited(「TDT3」，為DT3之信託人)及Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited(「TDT4」，為DT4之信託人)各自持有UT3的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3及DT4之可能受益人其中包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3及TDT4之全部已發行股本由Li Ka-Shing Castle Holdings Limited(「Castle Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Castle Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT3擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Castle Holdco或上文所述之Castle Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李澤鉅先生為DT3及DT4之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就由TUT3以UT3信託人身份持有之該等本公司股份申報權益。

- (c) 84,427,246股本公司股份由TDT3以DT3信託人身份控制的公司持有。

- (3) 該等公司為本公司之附屬公司，其股份由TUT1以UT1信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李澤鉅先生被視為持有上文附註(2)(a)所述之權益，李澤鉅先生身為本公司董事被視為須就該等股份申報權益。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於2019年6月30日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

### 1. 主要股東於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	普通股股數	總數	佔股權之 概約百分比
身為The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	1,003,380,744	1,003,380,744 (附註1)	27.16% (附註5)
身為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及信託受益人	1,003,380,744	1,003,380,744 (附註1)	27.16% (附註5)
身為另一全權信託的信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及信託受益人	1,003,380,744	1,003,380,744 (附註1)	27.16% (附註5)
李嘉誠	(i) 受控制公司之權益 (ii) 全權信託之成立人	72,977,300 ) 1,160,195,710 )	1,233,173,010 (附註2)	33.38% (附註5)

## 披露權益資料(續)

## 2. (a) 其他人士於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份 / 相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
BlackRock, Inc.	受控制公司之權益	226,025,652	226,025,652 (附註3)	6.12% (附註5)

## (b) 其他人士於本公司股份及相關股份之淡倉

股東名稱	身份	股份 / 相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
BlackRock, Inc.	受控制公司之權益	798,500	798,500 (附註4)	0.02% (附註5)

附註：

- (1) 上述三處所提及之1,003,380,744股本公司股份，實指同一股份權益。於該等1,003,380,744股本公司股份中，913,378,704股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所持有，及90,002,040股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所控制的公司持有。根據證券及期貨條例，TUT1以UT1信託人身份、TDT1以DT1信託人身份及TDT2以另一全權信託的信託人身份，各被視為須就上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節之附註(2)(a)所述之1,003,380,744股本公司股份申報權益。
- (2) 該1,233,173,010股本公司股份包括：
  - (a) 72,977,300股本公司股份其中：
    - (i) 33,864,300股由李嘉誠先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
    - (ii) 39,113,000股由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
  - (b) 1,160,195,710股本公司股份乃上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節之附註(2)所述。由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT1、DT2、DT3及DT4之全權信託成立人，彼於退任本公司董事後，李嘉誠先生身為本公司主要股東，根據證券及期貨條例被視為須申報有關同一批1,160,195,710股本公司股份之權益。

- (3) 該好倉包括 1,350,500 股持有衍生權益之本公司相關股份，該等相關股份衍生自非上市及以現金結算之衍生工具。
- (4) 該淡倉包括 50,500 股持有衍生權益之本公司相關股份，該等相關股份衍生自非上市及以現金結算之衍生工具。
- (5) 佔股權之概約百分比乃按本公司於 2019 年 6 月 30 日本公司已發行股本（即 3,693,400,500 股股份）而計算。

除上文所披露者外，於 2019 年 6 月 30 日，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 企業管治

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。



## 董事會組成及常規

董事會共同負責監察本集團業務及不同事務的管理工作，致力提升股東價值。董事會由13位董事組成，包括8位執行董事及5位獨立非執行董事。遵照上市規則規定，超過三分之一董事會成員為獨立非執行董事及超過一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。根據本公司經修訂及重列組織章程細則及企業管治守則之規定，所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年輪流告退，並須經重選連任。

主席及董事總經理之職務現由相同人士擔任。所有重大決定是經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及集團要員商議後而作出。

所有董事均積極投入董事會事務，而董事會時刻以符合本集團最佳利益之方式行事。除董事會定期會議外，主席與獨立非執行董事每年至少一次在並無任何執行董事出席的情況下舉行會議。

公司秘書須向董事會負責，確保董事會程序均獲遵守，並確保董事會獲簡報一切有關法例、規管及企業管治的發展並以此作為決策的參考。公司秘書亦直接負責確保集團遵守上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、公司條例、證券及期貨條例及其他適用法律、法規及規例所規定的持續責任。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司自2015年6月3日起已採納載於上市規則附錄10有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則，該標準守則將不時修訂，本公司亦予以採納。所有董事已確認，於截至2019年6月30日止六個月內，一直遵守標準守則的規定。

本公司僱員手冊載有僱員買賣證券之書面指引，該等指引具與標準守則相符之嚴格規定。

## 企業管治(續)

### 風險管理及內部監控

本公司已設立內部審計機制，根據企業管治守則對本集團之風險管理及內部監控系統作出獨立評估，並負責檢討有關系統是否有效。內部審計部運用風險評估法並諮詢管理層的意見，以不偏不倚的觀點制定審核計劃，以呈交本公司審核委員會(「審核委員會」)審議。審計工作集中於審核集團財務、運作及合規監控及可預見的高風險商業活動。內部審計機制的主要環節是監察及確保風險管理及內部監控系統的有效運作。

董事會已透過審核委員會就本集團截至2019年6月30日止六個月之風險管理及內部監控系統是否有效進行檢討。

### 審核委員會

本公司已於2015年2月26日成立審核委員會，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日止六個月之中期報告。

### 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。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及管理層之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及管理層之薪酬待遇。

## 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。

提名委員會之職責是檢討董事會之架構、規模、多元化概況及才能組合與董事會之需要，並就董事會之任何建議變動作出建議務求配合董事會，以實踐本集團企業策略以及提升股東價值。委員會在董事之甄選及提名程序中協助董事會，以及就委任或續聘董事及董事之繼任規劃向董事會提出建議。委員會亦考慮上市規則之準則，評估獨立非執行董事之獨立性。

## 投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊（其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格）印刷本，股東亦可選擇以電子方式透過本公司網站收取該等文件；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為股東及持份者提供與本公司溝通之途徑；(v)本公司不時召開新聞發佈會及投資分析員簡佈會提供本集團最新業績資料；(vi)本公司之香港股份登記處為股東處理一切股份登記及相關事宜；及(vii)本公司企業事務部處理股東及投資者之一般查詢。

為符合企業管治守則，本公司已於2015年2月26日制定股東通訊政策，並將定期作出檢討以確保其成效。

## 其他資料

### 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。

### 上市規則第 13 章之披露

茲根據上市規則第 13 章 13.22 條之規定披露下列資料：

於2019年6月30日，本集團提供予聯屬公司(定義見上市規則第 13.11(2)(a)條)之財務資助超逾上市規則所指相關比率之8%。茲將該等聯屬公司於2019年6月30日之合併財務狀況表載列如下：

港幣百萬元	
非流動資產	220,888
流動資產	28,124
流動負債	(16,184)
非流動負債	(166,035)
資產淨值	66,793
股本	20,109
儲備	46,995
非控股權益	(311)
權益總額	66,793

於2019年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益合共港幣277億3,600萬元。

## 風險因素

本集團的業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列風險因素可能會導致本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或以往的業績出現重大差異。此等因素並不全面或所有因素未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。此外，本中期報告並不構成提供投資於本公司股份或其他證券之建議或意見，投資者於投資本公司股份或其他證券前，應自行判斷或諮詢其投資顧問。

## 物業發展

發展及擁有物業一般存在風險，其中包括建築成本上升、未能按優惠條款獲取融資發展物業之風險、因面對惡劣天氣、現時人手老化、短缺、技術錯配及斷層，以及材料價格急劇上漲等問題使物業建築未能按照原定時間表或預算完成、物業建築完成時未能獲得長期融資、已發展物業未能按獲利的條款出售或出租、其他發展商或物業業主激烈競爭導致物業空置或無法按有利條款出售或出租物業、物業買家或租戶或會違約、持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租、現有租約約滿後無法續租或重新出租樓面，以及物業市道會受環境法例及規定、分區法規及其他政府規則及財政政策轉變所影響。物業價值及租金價值亦可能受不同因素所影響，包括國家或主權國家之間的關係轉變、當地經濟狀況、政治及社會發展、政府法規及規劃或稅務法律轉變、利率及消費價格水平、整體物業供應以及政府壓抑物業價格措施等。此外，相關機構可能不時會就一手私人住宅空置單位、物業管理服務、銷售或轉讓住宅物業徵收稅項、徵費、印花稅，及同類稅項或收費，亦會實施利潤匯出政策及規則。

一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制本集團及時出售物業套現之能力。

## 其他資料(續)

土地供應由不同市場的政府土地政策所主導，於香港、內地及其他海外市場購買土地可能須遵從不同的監管要求或限制，以及受供求變動影響。因此，物業發展的業務前景可能受到香港、內地及海外市場的優質土地供應量及價格水平所影響。

倘本集團並無支付地價或根據土地出讓文件的條款發展物業，本集團可能須支付罰款或會遭受懲罰。根據有關閒置土地的內地法律及法規，倘發展商未能根據土地出讓合同條款(包括但不限於費用支付、土地指定用途、土地發展動工及竣工時間的條款)發展土地，則有關當局可向發展商發出警告或徵收罰款，或要求沒收發展商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標的機會。此外，內地多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的規定，地方政府預期將根據內地中央政府的指示執行該等規則。

土地收回或物業發展延遲完工的情況或會發生(尤其鑒於政府審批程序日趨繁複)，倘本集團的土地被收回，本集團將不能在沒收的土地上繼續進行物業發展，亦不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至收回日期所產生的發展成本及其他成本。此外，日後關於閒置土地或土地使用權其他方面的條例或會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘本集團因項目發展延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，本集團或會失去項目發展機會及過去對土地的投資，這可能對本集團的業務、財政狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

物業或會因火災或其他原因導致損毀，本集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，因保險賠償額未能全數補足有關損失（包括租金及物業價值損失）而影響其財務狀況或營運業績。另外，本集團或未能就其他可能的損失以合理價格獲得承保或根本不獲承保。一旦損失未獲承保或超過受保上限，所須承擔之賠償或會對物業資本回報構成影響。本集團亦須承擔與物業有關之任何債務或其他財務責任例如已承諾之資本開支。此外，須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此本集團須面對保險市場之波動風險，包括保險費率有可能調升。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 環球經濟

美國與若干主要國家的貿易緊張關係、關稅及貿易壁壘的變化、英國脫歐尚未明朗、美元兌全球主要貨幣匯率波動及地緣政治緊張局勢持續，令全球經濟及環球金融市場面對不明朗因素。環球經濟增長放緩可能會導致若干市場經濟收縮、商業及消費者違約、消費者信心轉弱及市場波動加劇。本集團為一間具領導地位的跨國企業，業務範圍遍及香港、內地、新加坡、英國、歐洲大陸、澳洲、加拿大及美國。倘不利經濟因素於本集團經營業務之國家及地區出現，則有可能對本集團之業務、財務狀況、營運業績或發展前景構成不良影響。

## 行業趨勢及利率

本集團所從事行業的趨勢，包括物業市場的氣氛及狀況、物業價值、證券投資市場價格、外幣匯率及利率周期均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景構成重大風險。不能保證本集團日後面對的行業趨勢與利率變化不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

本集團的財務及庫務收入尤其取決於資本市場、利率及外幣匯率、環球經濟及市場狀況，因此不能保證該等狀況的變動不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。金融市場之波動亦可對本集團的財務及庫務收入造成不利影響。

## 其他資料(續)

### 市場競爭激烈

本集團各業務在其營運的市場內均面對激烈競爭。新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇，均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。本集團面對的競爭風險包括(a)在香港、內地及其他海外市場從事物業投資與發展的發展商日益增加，可能影響本集團的市場佔有率及回報；及(b)其他發展商料將持續帶來激烈競爭與價格壓力，並可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 開拓新業務及投資領域

本集團致力透過多元化及全球化策略平衡及強化旗下業務組合，以平衡及減少與物業發展周期有關或一般潛在風險。本集團已開拓符合其準則之投資項目，投資於新業務範疇及營運據點以締造新收入來源，並將繼續尋求相關合適機遇。惟不能保證本集團可成功推行多元化及全球化策略，或有關策略可達致預期效果。拓展新行業及新市場亦使本集團面對新的不穩定因素，包括(但不限於)可能於個別行業及市場營運經驗不足、面對政府政策及規例轉變、或出現其他不利發展所帶來的風險等。此外，不能保證所有投資者均認同本集團可能開拓之新業務或投資。

### 航空業

#### 商業航空業財務狀況轉壞

商業航空業財務狀況一般可能會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景有所影響。本集團或會面對下列情況：(a)對本集團機隊內飛機之需求下降，市場租賃價格及實際租賃利潤下跌，以及飛機價值下跌的壓力；(b)較大機會發生承租人違約事件、租賃重組、收回及航空公司破產及重組之情況，導致租賃價格及實際利潤較低及/或因收回而引致之維修、保險、倉儲及法律費用增加，以及飛機於非租賃期間失去收入，飛機過渡至新承租人之費用(包括改裝飛機以符合新承租人之要求)增加及新承租人提供之租賃價格可能較低；以及(c)無法按商業接納之條款租賃飛機，導致飛機不能賺取收入而令租賃利潤較低，以及引致維修、保險及倉儲費用。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。



### 飛機收回權及其他補救方法

倘飛機承租人違反其於飛機租約項下之責任，出租人有權行使若干補救方法，包括終止出租飛機、收回對飛機的管有及控制權、促使取消飛機註冊、以及將飛機移離所在地區。出租人能否以具成本效益及適時的方式行使該等補救方法將會存在顯著差異，這將視乎所涉司法權區及承租人是否通過磋商自願歸還飛機而定。倘出租人無法取得承租人配合，則可能需要通過法院尋求強制執行出租人於租約項下之權利，當中過程或會相當困難、費用高昂及耗時，尤其是當承租人挑戰有關法律程序時情況更甚。

此外，倘承租人面對破產、無償債能力或類似法律程序，則出租人行使租約項下之補救方法的能力將受所涉司法權區的破產法所影響，或未能獲得與美國破產法令第1110節對美國境內航空公司破產所提供之同等保障。「開普敦移動設備國際利益公約」及有關的「移動設備國際利益公約關於航空設備特有事項的議定書」(統稱「開普敦公約」)項下之補救辦法，包括於規定逗留期限後取得飛機所有權的能力，可減低部分風險。然而，世界上許多司法權區尚未認可及全面實施開普敦公約。

於新頒布破產法或於近期採納開普敦公約的司法權區，其於應用方面經驗有限及該等破產法或開普敦公約(或現行法律與該等破產法或開普敦公約有任何不一致)將如何由法院或政府機構實施、詮釋、應用或執行的法理依據有限，且無法保證任何詮釋開普敦公約的法院或政府機構將以盡量維護開普敦公約對出租人的利益之方式作出詮釋。法院或政府機構以不利方式應用該等破產法，及無法以盡量維護開普敦公約對出租人的利益之方式詮釋開普敦公約，可能對出租人行使租約項下之補救方法的能力產生重大不利影響，並對收回飛機管有權、取消註冊及移走飛機形成難以消除的嚴重障礙，此將對本集團的業務、財務狀況、經營業績或發展前景產生影響。

## 其他資料(續)

### 飛機供應及需求之周期性

商業飛機租賃及銷售業務定期遇上飛機供應過剩及供應不足之周期。市場上某特定型號的飛機供應過剩，可能導致該型號之飛機租賃價格及價值下跌。

飛機之供應及需求受多項非本集團所能控制之周期性因素所影響，包括(a)乘客對航空飛行之需求；(b)航空公司之盈利能力；(c)燃油成本及一般經濟狀況；(d)地緣政治事件；(e)爆發傳染性、流行疾病及天然災難；(f)政府規例，包括新的適航指令及環境與安全規例；(g)利率；(h)航空公司重組及破產；(i)飛機訂單之取消或延誤；(j)製造商延遲付運；(k)信貸成本及可用信貸；(l)製造商生產水平及技術創新，包括推出新一代飛機；(m)飛機型號之退役及報廢；(n)製造商合併或退出市場或不再製造飛機或引擎類型；(o)就製造商及航空公司之未來供應及需求作出之有關估計之準確性；(p)先前儲備之飛機再度推出投入服務；及(q)機場及空中交通管制基礎設施之限制。

該等因素或會令飛機價值及租賃價格大幅下降或上升，亦可能導致租賃違約事件及可能妨礙飛機之再租賃或(倘適用)按滿意條款出售。此舉將會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 燃油成本之影響

燃油乃航空業內營運公司之主要開支。燃油價格波動主要受國際市場狀況、地緣政治及環境事件、天然災難、監管變動及匯率各方面帶動。燃油價格重大變動可能對航空公司之盈利能力(包括初始承租人之盈利能力)造成重大不利影響及可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 對飛機及引擎製造商之依賴

大型客機乃由少數機身製造商及有限數目之引擎製造商供應。因此，本集團依賴該等製造商能否維持財政穩定、製造符合技術及監管規定以及航空公司需求之飛機及相關元件，以及提供持續及可靠之客戶支援。倘製造商未能適當應對市場變動，或履行合約責任或製造符合技術或監管規定之飛機或元件，則本集團或會面對下列情況：(a)飛機及元件製造商欠佳之客戶支援導致某製造商產品之需求下降，導致對本集團機隊之該等飛機以及該等型號之元件之需求造成下行壓力，以及導致該等型號之飛機之市場租賃價格下調；(b)基於製造商提供大幅折扣令本集團競爭力下降，可能會導致市場租賃價格下降而對本集團之投資組合之價值，以及本集團再推出或出售部分飛機之能力造成不利影響；及(c)相關元件製造商欠佳之客戶支援會干擾承租人之業務及承租人其後之收入損失。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 環境規例之影響

商業航空營運多方面取決於嚴謹的聯邦、國家、當地及境外保護環境之法律，包括對航空公司或其乘客徵收之額外稅項。相關政府及機構日後採取監管行動可能對航空業造成重大不利影響，尤以倘監管機構斷定商業飛機之氣體排放對高層大氣層造成重大傷害，或對氣候變化構成較大影響之情況為然。可能採取之行動包括實施購買氣體排放之抵銷量或信用之規定，有關行動可能要求參與排放交易、就排放繳納龐大稅項，以及航空營運之增長限制(其中包括潛在之監管行動)。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 其他資料(續)

### 恐怖襲擊、戰爭或武裝敵對行為及其他地緣政治狀況之影響

恐怖襲擊及地緣政治狀況已對航空業造成不利影響，對地緣政治狀況、戰爭或武裝敵對行為及進一步之恐怖襲擊之關注於可見將來將持續對航空業造成不利影響(包括初始承租人)，視乎下列各項因素，包括(a)因加強保安措施令航空公司成本提高；(b)因飛行旅程減少而損失乘客收入；(c)飛機燃油之價格及可用情況，以及在現行市況下取得燃油對沖之能力；(d)融資成本較高及集資困難；(e)飛機就戰爭、恐怖主義、暗中破壞、劫機及其他類似巨大之危險引致之日後索償購買保險之成本大幅提高，以及該等保險將繼續可供購買或可能排除如可能會損壞或摧毀飛機之放射性炸彈、生化物料及電磁脈衝之事件為限；(f)航空公司減低其經營成本及保存財政資源之能力；及(g)部分航空公司確認之特殊支出，例如與飛機因恐怖襲擊而停飛引致飛機及其他永久資產之減值有關之支出。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 基建市場

本集團擁有之部分投資(例如氣體及電力)受價格管制，並須嚴格遵守有關監管機構不時訂立的發牌條件、守則及指引。違反此等發牌條件、守則或指引可被判罰款，於極端情況下有關機構可能會修訂、暫時吊銷及正式註銷有關牌照。基建項目需投放大量資金，而市場上只有少數主要從事相關業務之企業，因此不能保證出售項目時容易覓得準買家。

本集團公用事業投資項目所使用之分配及輸送網絡亦可能承受供應中斷的風險。倘發生嚴重地震、風暴、水災、火災、嚴重破壞、恐怖襲擊或其他不可預料之情況而導致服務中斷，其所引致的現金損失及修復網絡的支出可能十分龐大，亦可能損害客戶對本集團的印象而招致索償及訴訟。此外，若干事故(例如恐怖襲擊)所造成的損失可能無法追討。供應中斷日趨頻繁及中斷時間日久可能會引致分配及輸送網絡的經營成本增加。此等不明朗因素可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

## 外幣波動

本集團為一間具領導地位的跨國企業，業務範圍遍及香港、內地、新加坡、英國、歐洲大陸、澳洲、加拿大及美國，本集團於該等國家及地區營運面對潛在外匯波動風險。本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，但其不同的附屬公司、聯營公司及合營企業可能以其他貨幣作為收支貨幣。因此，此等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算、盈利匯出、股權投資與貸款的匯價波動均可能影響本集團的財務狀況、營運業績、資產值或負債。

為減低於其他國家投資的貨幣風險，本集團一般以(a)貨幣掉期及(b)將按當地貨幣計值之借貸維持於適當水平，以對沖該等投資。本集團並無訂立任何投機性的衍生工具交易。

儘管本集團已監控其面對的外幣風險，惟經營業務中所使用的貨幣兌港元匯價之貶值或波動，仍可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。例如英國脫歐後英鎊兌港元匯價波動，可能對本集團的財務狀況、營運業績、資產值或負債造成影響。

## 網絡安全

隨著互聯網及網絡運營技術快速普及，環球網絡攻擊日趨頻繁及劇烈。本集團之主要公用事業及信息資產在網絡世界面對攻擊、破壞或未經授權進入的威脅。網絡安全風險可能對本集團之營運、業務表現，以及商譽造成重大不利影響。

儘管本集團之資產或運作至今未曾因網絡攻擊而遭受任何重大損害，不能保證日後將不會發生網絡攻擊或違反本集團網絡安全事件，並對本集團之商譽、業務、財務狀況、營運業績或發展前景產生重大影響。

## 其他資料(續)

### 策略夥伴

本集團部分業務透過其分攤控制權(全部或部分)的非全資附屬公司、聯營公司及合營企業經營，並與其他策略或業務夥伴組成策略聯盟。不能保證任何該等策略或業務夥伴日後將願意繼續保持與本集團的關係，或本集團將能繼續執行對其非全資附屬公司、聯營公司與合營企業及其營運市場的既定策略。此外，本集團的合營夥伴可能(a)擁有與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)作出不符合本集團政策或目標的行動；(c)出現股權控制變動；(d)出現財務及其他困難；或(e)不能或不願意履行其合營責任，此等情況均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景。

### 收購

本集團過往曾進行收購事項，倘市場出現合適收購機會，本集團或會持續進行收購。儘管進行有關事項前已作盡職審查及詳細分析，但不能保證可充分顯露目標公司可能隱藏之問題、潛在負債及尚待解決的糾紛。此外，本集團及有關專家對目標公司進行之評估及分析乃以多項假設為基礎，不能保證該等假設均屬正確或適當，或為公認之準則。用於分析的理據及狀況將隨時間改變，新的理據及狀況可能影響原有之假設，而根據該等原有假設進行之評估及分析亦可能失效。部分收購事項須受制於海外國家之監管批准，不能保證可成功取得該等批准，儘管已獲批出有關批准，該等批准或將附帶繁瑣之條件。本集團不一定能將目標業務與本集團業務成功整合，亦未必可藉收購事項取得任何協同效益，以致成本、時間及資源因而增加。於海外進行收購，本集團亦可能承受地方、國家及國際上各種政治、社會、法律及監管規定不時轉變的影響。本集團在處理與當地員工、客戶、政府機構及壓力團體有關的事宜上，亦可能需面對各種文化差異問題。

## 地方、國家及國際法規的影響

本集團在不同國家及城市面對當地的業務風險，該等風險可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大影響。本集團投資於全球多個國家及城市，目前及日後可能日益承受地方、國家或國際上各種政治、社會、法律、稅務、監管與環境規定不時轉變的影響。此外，政府制訂新指引、指令、政策或措施，無論是財政、稅務、監管、環境或其他影響競爭力的變動，均可能導致額外或預計以外的營運開支及資本開支的增加、市場容量的增加、政府補貼的減少，及對本集團業務的整體投資回報帶來風險，並可能阻延或妨礙其商業營運而導致收入與溢利蒙受損失。此等情況均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 新會計準則的影響

國際會計準則委員會不時頒佈新訂及經修訂的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）。隨著會計準則持續發展，國際會計準則委員會日後可能再頒佈新訂及經修訂之國際財務報告準則，而本集團可能需要採納新會計政策，對本集團的財務狀況或營運業績或會造成重大影響。

## 爆發高傳染性疾病

2003年嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）於香港、內地，以至其他地方爆發。沙士爆發對受影響地區的經濟構成重大不利影響。流感及其他可傳染性疾病的蔓延亦影響全球多個國家。伊波拉病毒及寨卡病毒的爆發對全球行業造成威脅。此外，其他傳染病的傳播亦可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 其他資料(續)

### 關連交易

長江和記實業有限公司(「長和」)亦於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，長和已被聯交所視作本公司的關連人士。本集團相信其與長和之關係對其業務有重大優勢，惟亦構成按上市規則所界定之各項關連交易。因此，本集團與長和或其附屬公司所進行之任何交易均構成關連交易，除非獲得豁免，否則須遵守上市規則的有關要求，包括刊發公告、於股東大會上獲得獨立股東批准，以及於年報及財務報表內作出披露。獨立股東批准之要求可能會引致不可預知的情況，以致妨礙本集團業務活動及增加其風險。獨立股東亦可能作出不符合本集團利益之行動。

### 天然災難

本集團部分資產與業務，以及客戶與供應商之所在地，均處於有地震、水災、旱災與類似災禍危險之地區，倘若發生任何上述災禍，本集團之業務可遭受破壞，並會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。本集團不能保證日後不會發生地震、水災、旱災或其他天然災難而導致本集團之地產發展項目、資產或設施；或鄰近普遍支援基礎設施遭受嚴重破壞，因而對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 恐襲威脅

本集團為一間具領導地位的跨國企業，業務範圍遍及香港、內地、新加坡、英國、歐洲大陸、澳洲、加拿大及美國。近年，世界各地發生一連串恐怖活動，導致多人傷亡。不能保證集團營運所在國家不會出現任何政治動盪或可免於恐襲威脅；若發生有關事件，或會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。



## 過往表現及前瞻性陳述

本中期報告內所載本集團過往之表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證本集團日後之業績。本中期報告或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、其董事、本集團之僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本中期報告所載前瞻性陳述或意見之任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

# 中期財務報表

## 綜合收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	(未經審核)	
		2019 百萬元	2018 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	(2)	34,008	24,118
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	(3)	18,292	28,194
稅項	(4)	(2,568)	(2,885)
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		15,128	24,753
每股溢利	(6)	\$4.10	\$6.69

## 綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2019 百萬元	2018 百萬元
除稅後溢利	15,724	25,309
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)	(662)	687
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	14,474	25,436

## 中期財務報表(續)

## 綜合財務狀況表

2019年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2019 百萬元	(經審核) 31/12/2018 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
	259,043	255,020
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
	217,529	220,925
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
	56,490	54,447
流動資產淨值	161,039	166,478
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
	69,889	80,470
資產淨值	350,193	341,028
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	350,193	341,028

## 簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	股東權益			總額 百萬元	永久 資本證券 百萬元	非控股 (未經審核)	
	股本 百萬元	股本溢價 百萬元	儲備 (附註) 百萬元			股東權益 百萬元	權益總額 百萬元
2018年1月1日結餘	3,698	242,177	45,677	291,552	11,670	5,958	309,180
全面收益總額	-	-	25,436	25,436	271	289	25,996
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(283)	(283)
分派予永久資本證券	-	-	-	-	(271)	-	(271)
已派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	(101)	(101)
已派予股東股息 2017年末期股息每股\$1.28	-	-	(4,733)	(4,733)	-	-	(4,733)
2018年6月30日結餘	3,698	242,177	66,380	312,255	11,670	5,863	329,788
2019年1月1日結餘	3,694	241,945	77,881	323,520	11,670	5,838	341,028
全面收益總額	-	-	14,474	14,474	270	318	15,062
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(239)	(239)
分派予永久資本證券	-	-	-	-	(270)	-	(270)
已派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	(106)	(106)
已派予股東股息 2018年末期股息每股\$1.43	-	-	(5,282)	(5,282)	-	-	(5,282)
2019年6月30日結餘	3,694	241,945	87,073	332,712	11,670	5,811	350,193

## 中期財務報表(續)

## 簡明綜合權益變動表(續)

附註：儲備

	業務 合併儲備 百萬元	股本 贖回儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	對沖儲備 百萬元	重估儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元
2018年1月1日結餘	(69,014)	162	(1,073)	51	(4)	115,555	45,677
全面收益總額	-	-	558	117	(3)	24,764	25,436
已派予股東股息							
2017年末期股息每股\$1.28	-	-	-	-	-	(4,733)	(4,733)
2018年6月30日結餘	(69,014)	162	(515)	168	(7)	135,586	66,380
2019年1月1日結餘	(69,014)	166	(2,742)	262	(8)	149,217	77,881
全面收益總額	-	-	(274)	(302)	-	15,050	14,474
已派予股東股息							
2018年末期股息每股\$1.43	-	-	-	-	-	(5,282)	(5,282)
2019年6月30日結餘	(69,014)	166	(3,016)	(40)	(8)	158,985	87,073

## 簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2019 百萬元	2018 百萬元
經營業務之現金流入淨額	10,197	10,039
投資業務之現金流入(支出)淨額		
投資/借予合營企業款項	(240)	(3,799)
購入投資物業	-	(12,882)
購入飛機	(2,302)	(2,405)
出售投資物業	-	35,790
(增加)減少應收貸款	10,230	(10,230)
其他投資業務	350	723
	8,038	7,197
融資活動之現金支出淨額		
償還銀行及其他借款淨額	(8,336)	(10,609)
已派予股東股息	(5,282)	(4,733)
其他融資活動	(1,556)	(1,565)
	(15,174)	(16,907)
現金及現金等值項目增加淨額	3,061	329
匯兌差額	23	103
1月1日現金及現金等值項目	55,417	54,369
<b>6月30日現金及現金等值項目</b>	<b>58,501</b>	<b>54,801</b>

附註：

現金及現金等值項目

	30/6/2019 百萬元	30/6/2018 百萬元
銀行結存及定期存款	59,402	55,222
減：受限制銀行結存	(901)	(421)
	<b>58,501</b>	<b>54,801</b>

受限制銀行結存為根據內地房地產發展之要求而將物業銷售所得存放於銀行，並於符合若干條件前被限制使用的銀行結存。

## 中期財務報表(續)

## 中期財務報表附註

## 1. 編製基準

本中期財務報表乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製，並以港元列報。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。

## 2. 收入及收益貢獻

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 百萬元	2018 百萬元	2019 百萬元	2018 百萬元	2019 百萬元	2018 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
	<b>26,836</b>	<b>16,788</b>	<b>7,172</b>	<b>7,330</b>	<b>34,008</b>	<b>24,118</b>

並以地區概括如下：

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



## 2. 收入及收益貢獻(續)

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 百萬元	2018 百萬元	2019 百萬元	2018 百萬元	2019 百萬元	2018 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
	<b>12,948</b>	7,240	<b>2,467</b>	2,431	<b>15,415</b>	9,671
利息及其他融資成本	<b>(580)</b>	(601)	<b>(624)</b>	(638)	<b>(1,204)</b>	(1,239)
	<b>12,368</b>	6,639	<b>1,843</b>	1,793	<b>14,211</b>	8,432
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					<b>15,128</b>	24,753

各主要業務收益貢獻資料列載於中期報告內第7頁至第17頁之管理層討論及分析。

## 中期財務報表(續)

## 3. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2019 百萬元	2018 百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
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

## 4. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2019 百萬元	2018 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

## 5. 中期股息

董事會於2019年8月1日宣佈派發中期股息每股\$0.52(2018 – \$0.47)，總額為\$1,921,000,000(2018 – \$1,738,000,000)。

## 6. 每股溢利

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。

## 7. 賬齡分析

應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

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

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 百萬元	31/12/2018 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
	<b>4,920</b>	<b>5,049</b>

## 8. 財務資產及財務負債之公平值

投資及衍生金融工具使用以下類別的估值元素以公平值計量：

第1級：活躍市場報價

第2級：報價以外的可直接或間接觀察之估值元素

第3級：包括折現之現金流預測及基於假設之估計等非可觀察市場數據之估值元素

## 中期財務報表(續)

## 8. 財務資產及財務負債之公平值(續)

投資及衍生金融工具之公平值按估值元素等級匯總如下：

	第1級		第2級		第3級	
	30/6/2019 百萬元	31/12/2018 百萬元	30/6/2019 百萬元	31/12/2018 百萬元	30/6/2019 百萬元	31/12/2018 百萬元
投資						
上市證券	6,936	5,593	-	-	-	-
非上市證券	-	-	937	-	1,065	1,065
投資基建業務	-	-	-	-	9,575	9,575
投資—酒店發展項目	-	-	-	-	574	563
衍生金融工具						
—資產	-	-	3,438	3,445	-	-
—負債	-	-	(352)	(167)	-	-

就按第3級估值元素計量公平值的投資，合理地更改其估值元素為其他可能之選擇再作估算，不會對集團之業績及財務狀況有重大影響，而其公平值於期內並無重大變化。

其他財務資產及財務負債於中期結算日的賬面值與其公平值相約。

## 9. 承擔

於中期結算日，集團之資本性承擔包括(一)發展投資物業金額達\$3,600,000,000；(二)購入飛機金額達\$11,860,000,000；及(三)增添其他固定資產金額達\$747,000,000。

## 10. 比較資料

若干比較資料已因應本期之呈報方式重新分類。

## 11. 中期財務報表審閱

本未經審核中期財務報表已由審核委員會作出審閱。