

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。



## 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)

### 二零一二年度中期業績

#### 業績摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一二年	二零一一年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額 (附註 1)	17,717	26,103	-32%
投資物業重估前之溢利	7,572	8,303	-9%
投資物業重估 (扣除稅項)	<u>2,783</u>	<u>1,826</u>	+52%
攤佔和記黃埔集團業績前之溢利	10,355	10,129	+2%
攤佔和記黃埔集團之業績			
未計出售投資溢利及其他前股東應佔溢利	<u>5,101</u>	<u>4,555</u>	+12%
	15,456	14,684	+5%
出售投資溢利及其他 (附註 2)	-	18,575	-100%
股東應佔溢利	15,456	33,259	-54%
每股溢利	港幣6.67元	港幣14.36元	-54%
每股股息	港幣0.53元	港幣 0.53元	-

附註 1: 營業額不包括共同發展公司 (集團攤佔之物業銷售所得除外) 及如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一千九百四十九億九千三百萬元 (二零一一年 (重列) - 港幣一千八百三十三億八千七百萬元)。

附註 2: 代表集團佔和記黃埔集團之除稅後出售投資所得溢利及其他。二零一一年除稅後出售投資所得溢利及其他為港幣三百七十一億八千萬元，主要來自和記港口信託首次公開發售。

#### 上半年度業績

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百五十四億五千六百萬元。每股溢利為港幣六元六角七分。

#### 中期股息

董事會宣佈派發二零一二年度中期股息每股港幣五角三分 (二零一一年度每股港幣五角三分)，給予二零一二年九月二十日 (星期四) 已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一二年九月二十一日 (星期五) 派發。

## 業務展望

### 延展實力 發展無限

#### 業務回顧

##### 營運表現

回顧二零一二年上半年，由於歐洲債務問題加劇，而美國經濟復甦持續緩慢，影響所及，環球經濟面對越多不明朗因素，經營環境充滿挑戰。

集團本著發展不忘穩健、穩健不忘發展之宗旨，早已制訂及執行審慎之經營與財務策略，得以迅速回應不可預見之市場變化並抵禦外圍衝擊，在嚴峻市場環境下繼續強化業務根基，推動企業持續穩步發展。

於截至二零一二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一百零三億五千五百萬元，較去年同期上升百分之二。相對二零一一年同期，今年上半年度集團攤佔和記黃埔集團業績有所下調，主要由於和記黃埔集團去年中期業績包括出售部分港口業務權益帶來之一次性可觀收益，若剔除是項收益因素，則二零一二年度中期業績較去年同期增長百分之五。

地產業務方面，因去年同期有大量物業項目完成，故上半年物業銷售收益相對錄得跌幅，物業租務與「酒店及套房服務組合」之收益貢獻則較去年同期為多，而投資物業之公平值於期內大幅上升，乃因租金增加所致。

於上半年度，集團在香港建築完成之物業項目有所減少，因此物業銷售成績較去年同期遜色，但期內集團整體地產業務進展穩固，亦適時拓展優質土地，現有土地儲備充裕，而物業項目亦穩步發展，集團將繼續強化其業務持續發展優勢。樓市未來市況將很大程度取決於外圍經濟情況及本地房屋政策方向，以用家主導的物業市場應可於下半年維持健康市況，尤其在通脹上揚、建築成本上升及低息環境持續下，樓價可望保持平穩。

國內房地產因政策關係，市場持續放緩，價格及銷量均較預期為低。儘管市場存在挑戰，集團將維持審慎有序的投資策略拓展內地業務，目前旗下土地及項目均按計劃推展，並根據與內地地方政府簽署的合約進行，整體發展進度理想。

集團將於香港以外市場繼續尋求優質投資機遇，不斷提高資產組合價值，進一步鞏固市場地位。

集團去年首度投資基建項目，與長江基建集團有限公司（「長江基建」）及李嘉誠基金會有限公司（「李嘉誠基金會」）聯手收購於英國經營水處理業務之 Northumbrian Water Group Limited，該項目於期內為集團提供全期之收益貢獻，表現超越預期。而今年七月，集團夥拍長江基建、電能實業有限公司（「電能實業」）及李嘉誠基金會收購英國八個配氣網絡之一 Wales & West Utilities Limited（「WWU」）。有關收購需待歐盟委員會批准方可作實，預期將於九月底完成。是項優質投資項目反映集團透過業務多元化及全球化以把握新發展機遇之策略，可為集團帶來長期穩定之經常性收益貢獻。

## **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的多元化全球性業務，繼續參與環球業務商機而受惠。儘管今年上半年的經營環境益具挑戰，集團及各上市聯屬公司於香港以外之業務持續表現穩固。

## **和記黃埔集團**

若剔除和記黃埔集團於二零一一年主要因和記港口信託首次公開發售而錄得一次性收益，其核心業務於今年上半年整體表現理想，除赫斯基能源公司及合資企業 Vodafone Hutchison Australia 外，所有主要營運部門取得經常性業績改善。整體而言，和記黃埔集團錄得經常性收益、盈利與現金流增長。儘管歐洲經濟處於困難境況，下半年全球金融前景仍不明朗，但倘無任何重大不可預見之不利情況，預期和記黃埔集團下半年之業務表現將繼續提升。

## **長江基建**

長江基建於上半年度之增長動力持續。儘管環球經濟情況持續不明朗，能提供可靠收入之受管制項目將有助長江基建抗衡不穩定環境，本年度至今長江基建完成三項強化財務實力的集資活動，即今年二月經受人發行固定利率可贖回永久證券，以及三月及七月進行配股。憑藉雄厚資本實力，長江基建將繼續尋求更多新投資機遇，進一步強化資產基礎及收入來源，並將致力擴展及壯大固有業務，務求為股東帶來更佳回報。待收購 WWU 之交易完成後，可望延續長江基建的增長動力，並一如其他基建項目帶來經常性溢利貢獻。

## **電能實業**

香港以外地區業務之溢利佔電能實業總溢利百分之六十，成為二零一二年首六個月電能實業溢利創新高的動力來源。儘管世界多個地方的經濟氣候仍然不穩，電能實業投資於擁有穩定及可靠收入的業務之策略，帶動其半年溢利創下新高。電能實業將繼續沿用此策略，在香港以外地區物色更多投資機會，以拓展溢利基礎。收購 WWU 貫徹電能實業投資於香港以外業務之既定策略，待交易完成後將進一步壯大其海外優質資產組合。

## **長江生命科技**

長江生命科技集團有限公司（「長江生命科技」）上半年度業績表現理想。新收購之項目進一步強化長江生命科技之農業相關業務，預期既有之農業相關業務及人類健康業務將錄得穩健內部增長。隨著黑色素瘤疫苗第三階段臨床試驗展開，產品研發可望邁向另一發展新里程。憑藉強健財務狀況，長江生命科技將繼續於世界各地物色投資機遇。

## 展望

歐洲債務問題之潛在變數及不穩定情況料將持續，加上美國經濟復甦能力緩慢，預料下半年環球市場將持續動盪不安。

受外圍因素影響，內地經濟表現難免放緩，但情況仍屬安定，隨著中央政府以穩增長為首要任務，適度放寬銀根及增加財政開支刺激經濟，預期下半年經濟將有增長，全年國內生產總值可維持在百分之七點五水平。香港經濟今年增幅雖可能減緩，但仍可維持正面增長。香港背靠祖國，在內地持續擴展帶來強大支持下，將可把握當中湧現的機遇而受惠，預期內地及香港長遠經濟前景仍將樂觀。

集團方面，業績及增長前景正面，並將貫徹審慎理財原則及積極鞏固營運實力，在本地及環球反覆多變的市場環境中繼續穩步擴展，以充盈資源，把握合適機遇積極投資及不斷強化現有核心業務，負債比率將維持於健康水平。儘管環球宏觀經濟嚴峻，長江集團早已部署，故財政極度健全，且具備持續發展的優厚條件，可進行各項有利集團的發展，對未來前景充滿信心。

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，二零一二年八月二日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 一. 二零一二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
日出康城 領凱	將軍澳市地段70號 餘段AB地盤	82,685	合作發展
安域道項目	新九龍內地段4782號	4,417	100%
海譽	屯門市地段334號	4,026	100%
Marina Bay Financial Centre 第3座	新加坡濱海灣	151,776	16.67%
譽天下 第2期	北京順義區	20,249	100%
御翠園 第2C期	長春淨月經濟開發區	17,664	50%
御翠豪庭 第1及2B期	長春南關區	11,465	50%
盈峰翠邸 第3期	長沙望城縣	86,572	50%
御翠園 第1、2及3A期	常州天寧區	47,294	50%
南城都匯 第4A及6A期	成都高新區	80,484	50%
彩疊園 第1B及2期	成都溫江區	228,479	50%

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
珊瑚水岸 第2期	重慶南岸區	146,703	47.5%
逸翠莊園 第2B期	重慶陡溪	32,858	50%
海逸豪庭 第D1a、D1b及G1a期	東莞環崗湖	158,988	49.91%
珊瑚灣畔 第3A期	廣州番禺區	84,053	50%
增城項目 第1A期	廣州增城	75,321	50%
曉港名城 第1期	青島市北區	214,470	45%
御沁園 第1期	上海浦東新區	34,463	42.5%
御峰園 第1B、2及4A期	深圳龍崗區	59,864	50%
世紀匯 第1及2期	深圳福田區華強北 深南大道	179,433	40%
懿花園	深圳寶安區	49,185	50%
天津世紀都會 第1及2期	天津和平區營口道	197,595	40%
觀湖園 第1期	武漢蔡甸區	90,860	50%
逸翠園 第2A、2B及3A期	西安高新區	279,997	50%

## 二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

### 香港

- (1) 二零一二年五月： 本集團一全資附屬公司經公開招標成功投得位於內地段 9038 號中環卑利街及嘉咸街交界之土地，並與市區重建局就該土地之合作發展簽署發展協議。該土地之總面積約 1,690 平方米，可建總樓宇面積約 17,790 平方米，將發展為住宅及商用物業。
- (2) 二零一二年六月： 本集團一全資附屬公司設有一可發行總面值二十億美元之歐羅中期票據之計劃（「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或於其他交易所上市。於二零一二年六月十五日，本集團根據該計劃發行五億美元於二零一五年到期之浮息票據，該等票據於二零一二年六月十八日於香港聯合交易所有限公司上市。截至二零一二年六月三十日，已根據該計劃發行而未到期之票據總面值約八億四千九百萬美元。
- (3) 二零一二年七月： 本集團一全資附屬公司發行港幣十億元、年息率為 5.25% 之有擔保優先永久證券，由本公司作為保證人，發行價為該等證券本金額之 100%。該等證券於二零一二年七月十日於香港聯合交易所有限公司上市。
- (4) 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

- (5) 二零一二年五月： 本集團與和記黃埔集團分別間接持有 50% 權益之合營公司就購入位於內地上海市青浦區趙巷鎮之土地簽署土地使用權出讓合同。該土地之面積約 144,480 平方米，總樓面面積約 138,000 平方米，將發展為住宅物業。
- (6) 二零一二年七月： 本公司、長江基建集團有限公司、電能實業有限公司與李嘉誠基金會有限公司分別間接持有 30%、30%、30% 及 10% 權益之兩間合營公司就收購 MGN Gas Networks (UK) Limited 之已發行股本及貸款票據訂立協議，收購價約為六億四千五百萬英鎊，預期於二零一二年九月底完成，惟有關收購需待歐盟委員會批准，方可作實。
- (7) 期內本集團按市況在內地及海外推進項目發展、銷售及出租。

## 物業銷售

上半年度物業銷售營業額（包括攤佔共同發展公司之物業銷售額）為港幣一百五十五億二千一百萬元（二零一一年 — 港幣二百四十一億一千八百萬元），比去年同期減少港幣八十五億九千七百萬元。物業銷售營業額主要包括兩個於去年經已完成的物業項目之住宅單位銷售 — 香港之名城第 3 期和北京之逸翠園第 1C 期，及於期內完成的物業項目，包括香港之海譽、深圳之世紀匯第 1 期、廣州之珊瑚灣畔第 3A 期、青島之曉港名城第 1 期、西安之逸翠園第 2A 及 3A 期、上海之御沁園第 1 期、常州之御翠園第 2 期和天津之天津世紀都會第 2 期之住宅單位銷售。

物業銷售收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣六十億四千萬元（二零一一年 — 港幣七十億零六百萬元），比去年同期減少港幣九億六千六百萬元。期內，本港住宅物業價格在用家穩健需求下保持平穩，內地物業市場持續放緩，價格及銷量均較預期為低。

下半年度之物業銷售收益將主要來自香港之領凱和安域道項目、北京之譽天下第 2 期、成都之南城都匯第 4A 期、重慶之珊瑚水岸第 2 期、東莞之海逸豪庭第 D1a、D1b 及 G1a 期，及若干其他預期將會完成的物業項目之住宅單位銷售。

領凱之住宅單位已於二零一一年推出預售，而全部單位經已售出。於二零一二年六月，香港峻瀆之住宅單位已推出預售，預期於二零一三年完成，該項目所有之單位超過百分之八十經已售出。期內，內地多個物業項目之住宅單位銷售/預售亦進展滿意。

## 物業租務

上半年度集團物業租務營業額為港幣九億零五百萬元（二零一一年 — 港幣六億六千二百萬元），比去年同期增加港幣二億四千三百萬元，主要由於旅客及本地消費增長持續帶動零售物業的需求，令本港零售物業租金上升所致。本集團投資物業主要包括位於本港之零售購物商場及商用寫字樓物業，分別佔上半年度集團物業租務營業額約百分之五十四及百分之三十五。

集團物業租務收益為港幣八億四千三百萬元（二零一一年 — 港幣六億三千五百萬元），比去年同期增加港幣二億零八百萬元，主要因為集團位於本港之零售購物商場的收益上升所致。共同發展公司之物業租務收益為港幣一億三千九百萬元（二零一一年 — 港幣二億八千四百萬元），比去年同期減少港幣一億四千五百萬元，乃因北京東方廣場於二零一一年四月在香港聯合交易所上市後，不再提供租金收益所致。整體物業租務收益（包括攤佔共同發展公司之損益）為港幣九億八千二百萬元（二零一一年 — 港幣九億一千九百萬元），比去年同期增加港幣六千三百萬元。

於中期結算日，本集團根據專業估值計入投資物業之公平值增加港幣二十三億四千八百萬元（二零一一年 — 港幣十四億一千九百萬元），及攤佔共同發展公司投資物業之公平值增加港幣四億三千七百萬元（二零一一年 — 港幣五億一千四百萬元）。

### **「酒店及套房服務組合」**

上半年度集團「酒店及套房服務組合」營業額為港幣十一億一千六百萬元（二零一一年 — 港幣十一億五千一百萬元），比去年同期減少港幣三千五百萬元。營業額減少主要由於本集團於二零一二年一月售出內地瀋陽麗都喜來登飯店百分之七十權益所致，而是項出售為期內集團溢利帶來港幣十億七千七百萬元之收益。

集團「酒店及套房服務組合」收益為港幣四億三千五百萬元（二零一一年 — 港幣四億一千四百萬元），而包括攤佔共同發展公司損益之收益為港幣五億九千三百萬元（二零一一年 — 港幣五億四千五百萬元），儘管瀋陽麗都喜來登飯店所提供之收益隨着本集團減持該酒店之權益而減少，整體收益仍較去年同期增加港幣四千八百萬元。期內，本地商旅及入境旅遊持續活躍，本集團及共同發展公司於本港及內地所擁有之酒店及服務套房，大部分都錄得滿意的經營業績。

縱使歐洲債務問題及隨之而來的全球經濟放緩帶來不明朗因素，但預期下半年集團「酒店及套房服務組合」收益仍繼續有所增長。

## 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一億七千五百萬元（二零一一年 — 港幣一億七千二百萬元），其中物業管理收入為港幣七千八百萬元（二零一一年 — 港幣七千六百萬），比去年同期增加港幣二百萬元，而與項目有關服務之收入為港幣九千七百萬元（二零一一年 — 港幣九千六百萬），比去年同期增加港幣一百萬元。

集團物業管理收益為港幣五千二百萬元（二零一一年 — 港幣五千萬元），比去年同期增加港幣二百萬元，而集團與項目有關之服務為集團盈利提供輕微收益。本集團亦攤佔共同發展公司之損益達港幣二千四百萬元，該等共同發展公司從事管理大型物業項目，包括內地之北京東方廣場及新加坡之 Marina Bay Financial Centre 等。

本集團致力為集團所管理之物業提供優質服務。於中期結算日，本集團管理之物業總面積約八千七百萬平方呎，預期總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。

## 主要聯營公司

本集團上市聯營公司和記黃埔集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百零二億八百萬元（二零一一年 — 港幣四百六十二億九千六百萬，包括出售投資所得溢利及其他為港幣三百七十一億八千萬，主要來自和記港口信託首次公開發售）。

本集團另一上市聯營公司長江生命科技集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一億一千五百六十三萬元（二零一一年 — 港幣八千二百三十三萬二千元）。

## 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。期內，本集團根據歐羅中期票據發行計劃在本港發行金額五億美元為期三年之票據。

於中期結算日，本集團之債券及票據、銀行借款及其他借款總額分別為港幣一百三十五億元、港幣三百一十億元及港幣六億元，而本集團之總借款為港幣四百五十一億元，較去年年底減少港幣八億元。還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣一百三十九億元，於二至五年內到期借款為港幣二百六十八億元，及於五年後到期借款為港幣四十四億元。

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六點一。負債淨額以本集團總借款減銀行結存及定期存款港幣二百四十億元計算，而總資本淨額則為本集團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。於中期結算日，本集團之借款約百分之六十六點三為港幣及美元；其餘為英鎊及新加坡元，主要為英國及新加坡之投資及物業項目融資。本集團之收入以港幣為主，而現金主要以港幣持有。本集團於香港以外之投資及物業項目亦提供外幣收入（包括人民幣、新加坡元及英鎊），並就經營需要保留外幣現金。本集團亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

本集團借款主要以浮息為基礎，及於恰當時，為已發行之定息債券及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。

於利率或匯率不明朗或變化大時及在適當時候，本集團會利用對沖工具（如掉期合約及遠期合約）以抵銷利率及匯率波動之風險。

## **資產抵押**

於中期結算日，本集團並無抵押任何資產（二零一一年十二月三十一日 — 港幣一億三千五百萬元）。

## **或有負債**

於中期結算日，本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六億一千二百萬元（二零一一年十二月三十一日 — 港幣六億二千四百萬元）；及
- (2) 為共同發展公司及集團有投資公司之已動用銀行借款分別達港幣十四億八千二百萬元（二零一一年十二月三十一日 — 港幣十六億一千七百萬元）及港幣三億五千二百萬元（二零一一年十二月三十一日 — 港幣三億三千四百萬元）作出擔保。

## **僱員**

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約九千名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十億九千六百萬元。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

截至二零一二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。

除下文披露外，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」）附錄十四之企業管治常規守則（於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間）及企業管治守則（「企業管治守則」）（於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間）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 項守則條文而言，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技能及經驗之人士組成，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 項守則條文而言，一名非執行董事因離港未克出席於二零一二年五月二十五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「處理機密及股價敏感資料，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二零一二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。



# 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)

## 開派二零一二年度中期股息啟事

長江實業(集團)有限公司董事會宣佈，本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣一百五十四億五千六百萬元，即每股溢利為港幣六元六角七分。董事會現宣佈派發二零一二年度中期股息每股港幣五角三分，給予二零一二年九月二十日(星期四)已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一二年九月二十一日(星期五)派發。

本公司將由二零一二年九月十三日(星期四)至二零一二年九月二十日(星期四)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶手續。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，於二零一二年九月十二日(星期三)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，二零一二年八月二日

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、周近智先生及麥理思先生；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**  
截至二零一二年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
集團營業額	12,355	22,418
攤佔共同發展公司之物業銷售	5,362	3,685
營業額	<u>17,717</u>	<u>26,103</u>
<b>集團營業額</b>	<b>12,355</b>	<b>22,418</b>
投資及其他收入	1,091	497
營運成本		
物業及有關成本	(6,948)	(14,646)
薪金及有關支出	(792)	(706)
利息及其他融資成本	(176)	(130)
折舊	(175)	(199)
其他支出	(198)	(218)
	(8,289)	(15,899)
攤佔共同發展公司之淨溢利	2,336	2,948
投資物業之公平值增加	2,348	1,419
轉讓附屬公司控制權益之得益	1,077	-
經營溢利	<u>10,918</u>	<u>11,383</u>
攤佔聯營公司之淨溢利	5,481	23,284
<b>除稅前溢利</b>	<b>16,399</b>	<b>34,667</b>
稅項	(786)	(1,350)
<b>期內溢利</b>	<b><u>15,613</u></b>	<b><u>33,317</u></b>
<b>應佔溢利</b>		
總公司股東	15,456	33,259
非控股股東及永久證券持有人	157	58
	<u>15,613</u>	<u>33,317</u>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣6.67元</b>	<b>港幣14.36元</b>

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>中期股息</b>	<u>1,228</u>	<u>1,228</u>
<b>每股股息</b>	<b>港幣0.53元</b>	<b>港幣0.53元</b>

**綜合財務狀況表**  
**二零一二年六月三十日結算**

	(未經審核) 二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	(經審核) 二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
固定資產	10,241	11,233
投資物業	27,528	25,180
聯營公司	193,218	190,937
共同發展公司	48,104	45,323
可出售投資	9,844	8,327
長期應收貸款	316	180
	<u>289,251</u>	<u>281,180</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	65,628	68,932
應收賬款、按金及預付款項	4,091	2,805
交易用投資	206	220
衍生金融工具	251	155
銀行結存及定期存款	23,971	19,894
	<u>94,147</u>	<u>92,006</u>
<b>流動負債</b>		
銀行及其他借款	13,910	22,897
應付賬款及費用	10,253	9,701
衍生金融工具	1,019	826
稅項準備	2,190	1,607
	<u>66,775</u>	<u>56,975</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>356,026</u>	<u>338,155</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	31,231	23,020
遞延稅項負債	842	850
	<u>32,073</u>	<u>23,870</u>
<b>資產淨值</b>	<u>323,953</u>	<u>314,285</u>
<b>上列項目代表：</b>		
股本	1,158	1,158
股本溢價	9,331	9,331
儲備	305,781	295,936
股東權益	<u>316,270</u>	<u>306,425</u>
永久證券	4,649	4,648
非控股股東權益	3,034	3,212
<b>權益總額</b>	<u>323,953</u>	<u>314,285</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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
物業銷售	10,159	20,433
物業租務	905	662
酒店及套房服務組合	1,116	1,151
物業及項目管理	175	172
集團營業額	12,355	22,418
攤佔共同發展公司之物業銷售 營業額	5,362	3,685
	<u>17,717</u>	<u>26,103</u>

營業額不包括共同發展公司（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（包括共同發展公司之物業銷售）佔營業額約30%（2011年 - 17%）及來自以下地方：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
內地	<u>5,267</u>	<u>4,398</u>

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				總額	
	總公司及附屬公司		共同發展公司		二零一二年	二零一一年
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
物業銷售	3,327	5,796	2,713	1,210	6,040	7,006
物業租務	843	635	139	284	982	919
酒店及套房服務組合	435	414	158	131	593	545
物業及項目管理	61	59	24	-	85	59
	<u>4,666</u>	<u>6,904</u>	<u>3,034</u>	<u>1,625</u>	<u>7,700</u>	<u>8,529</u>
投資及財務					596	421
英國基建業務					538	-
利息及其他融資成本					(176)	(130)
投資物業之公平值增加						
附屬公司					2,348	1,419
共同發展公司					437	514
轉讓附屬公司控制權益之得益					1,077	-
轉讓非直接持有共同發展公司控制權益之得益					-	1,731
其他					77	308
稅項						
總公司及附屬公司					(786)	(1,350)
共同發展公司					(1,352)	(1,292)
非控股股東及永久證券持有人應佔溢利					(157)	(58)
					<u>10,302</u>	<u>10,092</u>
攤佔上市聯營公司之淨溢利						
和記黃埔有限公司						
未計出售投資溢利及其他前股東應佔溢利					5,101	4,555
出售投資溢利及其他					-	18,575
長江生命科技集團有限公司					53	37
總公司股東應佔溢利					<u>15,456</u>	<u>33,259</u>

(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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利息及其他融資成本	389	223
減：資本化金額	(213)	(93)
	<u>176</u>	<u>130</u>
已售物業成本	6,022	13,428
可出售投資之減值	123	385
售出可出售投資之得益	(341)	(21)
交易用投資之(得益)/虧損	<u>8</u>	<u>(35)</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% (2011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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	681	1,123
香港以外稅項	66	168
遞延稅項	39	59
	<u>786</u>	<u>1,350</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 (2011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：

	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內	2,815	434
二至三個月	42	70
三個月以上	28	21
	<u>2,885</u>	<u>525</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：

	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 港幣百萬元	十二月三十一日 港幣百萬元
一個月內	1,930	2,162
二至三個月	34	44
三個月以上	22	19
	<u>1,986</u>	<u>2,225</u>

(6) 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。採納於二零一二年一月一日起會計期間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。