



英皇證券(香港)有限公司 Emperor Securities Limited

長江實業(00001) 建議：持有 目標價：115 元

—截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核股東應佔溢利 120.22 億元，較去年同期下跌 35%；每股盈利 5.19 元，去年同期 8.00 元；每股股息維持 0.5 元。

—攤佔和黃業績前之溢利為 66.82 億元，較去年同期上升 60%。

—物業銷售方面，營業額(包括攤佔共同發展公司之物業銷售額)為 112.38 億元，較去年同期增加 67.71 億元，或 152%。物業銷售之營業額主要包括四個於去年經已完成之物業項目，包括渣甸山名門、城中馭、柏慧豪園第一期及嵐岸所餘下之住宅單位銷售。另上半年完成之物業項目，包括 CASA880 和內地御翠豪庭之住宅單位銷售。至於銷售收益(包括攤佔共同發展公司之損益)為 52.47 億元，較去年增加 34.47 億元，或 191.5%。增長主要來自去年經已完成之物業銷售於期內確認。

長實綜合損益計算表

綜合損益計算表

截至 6 月 30 日止 6 個月

百萬港元

2008

2007

變幅

集團營業額

物業銷售	9,083	2,609	248.14%
物業租務	449	375	19.73%
酒店及套房服務組合	668	437	52.86%
物業及項目管理	86	90	-4.44%

10,286 3,511 192.96%

攤佔共同發展公司之物業銷

2,155 1,848 16.61%

營業額

12,441 5,359 132.15%

集團營業額

10,286 3,511 192.96%

投資及其他收入

1,227 1,311 -6.41%

營運成本

物業及有關成本	(5,146)	(1,379)
薪金及有關成本	(482)	(365)
利息及其他融資成本	(283)	(460)
其他支出	(237)	(192)
	(6,148)	(2,396)

攤佔共同發展公司之淨溢利

1,154 1,085 6.36%

投資物業之公平值增加	1,069	956	11.82%
經營溢利	7,588	4,467	69.87%
攤佔聯營公司之淨溢利	5,398	14,604	-63.04%
除稅前溢利	12,986	19,071	-31.91%
稅項	(797)	(364)	
期內溢利	12,189	18,707	-34.84%
小數股東應佔溢利	(167)	(171)	-2.34%
股東應佔溢利	12,022	18,536	-35.14%

業績摘要

截至 6 月 30 日止 6 個月

	2008	2007	變幅
百萬港元			
物業估值前之溢利	5,549	2,877	92.87%
物業估值(扣除稅項)	1,133	1,291	-12.24%
攤佔和黃業績前之溢利	6,682	4,168	60.32%
攤佔和黃之溢利	5,340	14,368	-62.83%
股東應佔溢利	12,022	18,536	-35.14%
每股溢利	5.19 港元	8.00 港元	34.31%
每股股息	0.5 港元	0.5 港元	不變

經營業務之收益貢獻

截至 6 月 30 日止 6 個月

	2008	2007	變幅
百萬港元			
物業銷售	5,247	1,800	191.50%
物業租務	715	596	19.97%
酒店及套房服務組合	364	204	78.43%
物業及項目管理	46	46	0.00%
	6,372	2,646	140.82%

長實中期業績短評

— 盈利倒退主要是因和黃特殊收益減少，主業表現仍然相當出色，亦優於市場預期。

— 撇除來自攤佔和黃之溢利，長實來自物業方面的收益相當強勁，主要是集團期內有多個大型樓盤開售及入帳所致。可以預期，下半年長實仍有多個樓盤可供出售，包括首都、四季名園，以及內地逸翠灣項目。

— 現價相對每股資產淨值有輕微折讓。現價相信已有一定支持，建議繼續持有。

免責聲明

以上資料只作參考之用，並不構成任何買賣建議或要約，亦不會對客戶任何損失承擔任何責任。