

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 PROPERTY HOLDINGS LIMITED 長江實業地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

## 二零一五年度中期業績<sup>附註 1</sup>

### 業績摘要

|                        | 截至6月30日止期間 |         |       |
|------------------------|------------|---------|-------|
|                        | 2015年      | 2014年   | 變幅    |
|                        | 港幣百萬元      | 港幣百萬元   |       |
| 營業額                    | 19,049     | 15,337  | +24%  |
| 投資物業重估前之溢利             | 5,536      | 5,102   | +9%   |
| 投資物業重估（除稅後）            | 1,354      | 530     | +155% |
| 股東應佔溢利 <sup>附註 2</sup> | 6,890      | 5,632   | +22%  |
| 每股溢利                   | 港幣1.79元    | 港幣1.46元 | +22%  |
| 每股中期股息                 | 港幣0.35元    | 不適用     | 不適用   |

附註 1：二零一五年度中期業績包括(i)長實集團\*之房地產業務六個月全期的業績，及(ii)和黃集團\*\*之房地產業務於房地產業務合併後由二零一五年六月三日至六月三十日（二十八天）之業績。

附註 2：集團之未經審核股東應佔溢利為港幣六十八億九千萬，較長實集團房地產業務去年同期之溢利上升百分之二十二。

### 截至二零一五年六月三十日止期間之業績

本集團截至二零一五年六月三十日止期間之未經審核股東應佔溢利為港幣六十八億九千萬。每股溢利為港幣一元七角九分。

### 中期股息

董事會宣佈派發二零一五年度中期股息每股港幣三角五分，給予二零一五年九月二十三日（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。上述中期股息將於二零一五年十月六日（星期二）派發。

\* 「長實集團」指二零一五年六月三日前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

\*\* 「和黃集團」指二零一五年六月三日前之和記黃埔有限公司及其附屬公司。

## 業務展望

### 強化業務 嶄新發展

長江實業地產有限公司（「集團」）於二零一五年六月三日以介紹形式在香港聯合交易所主板上市，持有長實集團\*與和黃集團\*\*根據重組及分拆方案（「重組」）合併之房地產業務，以期為股東釋放重大價值、實現最大業務協同效益，並為股東及投資者帶來更大透明度及投資靈活性，標誌集團在新業務架構下，跨步邁向嶄新業務發展里程。

經重組後，長實集團及和黃集團之所有房地產業務已作合併並轉歸集團旗下（「房地產業務合併」），集團目前主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理，並持有三個上市房地產投資信託的權益，旗下多元化物業組合遍佈多個地區，包括香港、內地、新加坡及英國。

長實集團及和黃集團之合資企業已成為集團全資擁有或非全資擁有的附屬公司，而集團優質物業組合相應大幅擴展，資產類別及地域分佈更趨多元化，為未來持續發展注入強厚新動力，有助開拓更廣闊的發展層面。

### 業務回顧

本報告為集團成立及上市後的首份中期報告，其業績包括(i)長實集團之房地產業務六個月全期的業績，及(ii)和黃集團之房地產業務於房地產業務合併後由二零一五年六月三日至六月三十日（二十八天）之業績。於上述回顧期內，集團各主要業務範疇持續發展穩固及表現理想，而經擴大之物業組合亦帶來新增溢利貢獻。集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣六十八億九千萬港元，較長實集團房地產業務去年同期之溢利上升百分之二十二。

\* 「長實集團」指二零一五年六月三日前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

\*\* 「和黃集團」指二零一五年六月三日前之和記黃埔有限公司及其附屬公司。

## **物業發展**

集團的發展物業組合部分源於長實集團之物業項目及部分來自和黃集團之房地產項目，而兩集團的合資企業經地產業務合併後成為集團的附屬公司，使集團旗下擁有的發展項目大幅增加。隨著發展物業組合的規模及市場覆蓋面相應擴大，有利集團進一步鞏固其業務發展基礎，提升其於香港及內地核心市場的物業發展商地位。

## **物業投資**

集團投資物業組合涵蓋辦公室、零售、工業物業及供長期投資的停車位，經房地產業務合併後新增的高質素項目大部分來自和黃集團多項提供優質租金收入的商業項目如長江集團中心、和記大廈及華人行等，集團投資物業總建築面積約一百五十萬平方米，成為一穩固現金流來源，可為集團提供穩定經常性收益，及補充物業銷售的週期性收入。期內集團物業投資業務營運表現良好，收益顯著增加反映經擴大投資物業組合帶來新增溢利貢獻。

## **酒店及服務套房業務**

經納入和黃集團多項營運基礎穩固的酒店及服務套房項目，集團現擁有及/或管理之酒店及服務套房主要分佈於香港及內地，客房總數超過一萬六千間。集團酒店及服務套房組合規模顯著壯大，強化相互之間的協同效益，集團致力透過經驗豐富的物業及酒店管理團隊提供積極資產管理，並提升其「海逸君綽」、「Rambler」、「海逸酒店」及「Horizon」品牌定位以取得最高佔用率及租金率，但期內酒店及服務套房業務受環球經濟影響而需求減少，以致表現較預期為低。

## **物業及項目管理**

集團持續優化物業及項目管理業務以支援其發展及投資物業。期內集團物業及項目管理營業額及收益錄得增幅，隨著集團管理的物業總樓面面積於地產業務合併後顯著增長，相關業務表現將進一步受惠。

## 業務發展策略

集團將致力推動業務長期持續發展以為股東創富增值，以地產業務為主之策略，持續推行以下各項重點業務措施，繼續釋放集團的深厚發展潛力及啟動新增長：

- **繼續發展核心市場**：集團將按市場經營環境及業務發展步伐，繼續發展於香港、內地及海外的核心市場，進一步鞏固其市場地位。
- **持續增加投資物業所得經常性收入**：集團將不時評估及策略性調整銷售及投資物業比重，繼續改善現有投資物業組合及優化租戶基礎，以達致最高租金率及佔用率，提供穩定經常性收入以補充其物業銷售所得現金流，並發揮物業長期資本增值潛力。
- **提升酒店及服務套房組合的規模及品牌定位**：集團將選擇性擴大其酒店及服務套房組合，積極管理現有組合及提升現有酒店品牌定位，同時致力改善營運效率，提升酒店及服務套房的價值。
- **優化土地儲備以平衡穩定及增長**：集團將貫徹嚴謹土地收購方針，適時購進價格合適的優質土地，並積極管理及優化土地儲備以配合市況及其中期與長期發展需要。
- **恪守嚴謹財務管理方針**：集團將恪守負債比率維持於健康水平的嚴謹財務管理政策，維持穩健資金流動性以靈活及適時把握收購及投資機遇，並對其資本使用實施審慎財務管理，有效運用資本資源以推動未來增長。

## 展望未來

香港上半年物業市況整體維持穩健，而內地若干主要城市的市場氣氛及物業交投亦屬平穩，如無不可預見之重大不利發展，預料下半年兩地物業市場將維持穩定，惟長遠發展方向將繼續由房屋政策所主導。

環球部分國家的經濟問題對全球金融市場穩定構成影響，預料環球市場將持續面對若干不確定因素。內地方面，儘管金融市場出現短期波動，鑑於支持經濟平穩發展的基本因素，以及中央政府多項穩定經濟措施，預料內地經濟運行可保持在合理區間。內地以「一帶一路」為中國對外主要經濟戰略，將締造無限商機，預料香港亦可受惠。

如無不可預見之事故，預期集團下半年之整體業績將較上半年為佳。集團目前土地儲備足夠未來四、五年發展所需，而經擴大之資產組合及地域分佈亦有助強化集團營運根基，並提升整體業務發展優勢。集團更趨雄厚及多元化的經常性收入基礎，將建立穩固財務實力以應對不同業務週期及不可預見的挑戰及市場風險。於中期結算日，集團負債淨額與總資本淨額比率約為百分之九點六，集團獲標準普爾、穆迪及惠譽分別給予 A-、A3 及 A- 信貸評級，正反映其信貸狀況良好，財務實力雄厚。

隨著集團更多發展項目陸續開展及出售，預期未來會有較多售樓收益予以入賬，而更趨壯大的投資物業及酒店組合亦提供穩固經常性租金收入，有利集團維持穩健財務狀況。集團憑藉良好業務往績及多元化資產組合，加上穩固的發展根基及市場地位，以及強健的流動資金基礎，將繼續邁向更佳發展領域。集團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  
**李嘉誠**

香港，二零一五年八月二十五日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 一. 二零一五年內已完成及預期完成之物業：

| 名稱                  | 地點                        | 上蓋樓面<br>總面積<br>(平方米) | 本集團<br>所佔權益 |
|---------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
| 維港•星岸               | 九龍內地段 11120 號             | 33,979               | 100%        |
| 嵐山<br>第II期          | 大埔市地段 183 號<br>之餘段        | 16,892               | 100%        |
| DIVA                | 內地段 3319 號之餘段             | 6,606                | 100%        |
| 君柏                  | 九龍內地段 11125 號             | 36,630               | 80%         |
| 屏葵路項目               | 元朗丈量約分 121 地段<br>第 2129 號 | 6,076                | 100%        |
| 香葉道項目               | 香港仔內地段 354 號<br>之餘段       | 30,099               | 100%        |
| 新名門                 | 新加坡湯申路上段                  | 43,781               | 100%        |
| 譽天下<br>第3期          | 北京順義區                     | 66,553               | 100%        |
| 廣州國際玩具城<br>第2B及2C1期 | 廣州黃埔區                     | 99,462               | 60%         |
| 御湖名邸<br>第2(一)期      | 廣州黃埔區                     | 70,182               | 80%         |
| 高逸尚城<br>第 1B 期      | 上海普陀區                     | 103,310              | 60%         |
| 湖畔名邸<br>911 北地塊     | 上海嘉定區                     | 138,843              | 100%        |
| 嘉里不夜城<br>第三期        | 上海閘北區                     | 104,253              | 24.75%      |
| 御翠灣<br>第 1A 及 1B 期  | 長春國家高新技術<br>產業開發區         | 235,456              | 100%        |

| 名稱             | 地點        | 上蓋樓面<br>總面積<br>(平方米) | 本集團<br>所佔權益 |
|----------------|-----------|----------------------|-------------|
| 御翠園<br>第4A及4B期 | 長春淨月經濟開發區 | 72,414               | 100%        |
| 南城都匯<br>第5B期   | 成都高新區     | 148,015              | 100%        |
| 御峰<br>1號及8A號地塊 | 重慶楊家山     | 198,383              | 95%         |
| 御翠灣<br>G19號地塊  | 重慶兩江新區    | 73,175               | 100%        |
| 海逸豪庭<br>第D2b期  | 東莞環崗湖     | 34,427               | 99.82%      |
| 漣岸<br>第1A及2A期  | 佛山禪城區     | 45,846               | 100%        |
| 珊瑚灣畔<br>第4A期   | 廣州番禺區     | 76,963               | 100%        |
| 逸翠莊園<br>第1A期   | 廣州增城      | 1,500                | 100%        |
| 漣城<br>第1及2期    | 南京建鄴區     | 359,198              | 100%        |
| 曉港名城<br>6號地塊   | 青島市北區     | 225,797              | 90%         |
| 臻水岸苑<br>第1及2期  | 上海青浦區     | 80,230               | 100%        |
| 瀧灣苑<br>第1及2A期  | 上海青浦區     | 151,126              | 100%        |
| 世紀匯<br>辦公樓1座   | 上海浦東新區    | 64,836               | 50%         |
| 御沁園<br>第5A期    | 上海浦東新區    | 35,980               | 85%         |
| G/M及H地塊項目      | 深圳福田區     | 45,000               | 50%         |
| 世紀都會<br>第1期    | 武漢江漢區     | 198,291              | 100%        |
| 世紀江尚中心<br>第1B期 | 武漢江漢區     | 258,862              | 100%        |



## 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) 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

上半年度已確認之物業銷售營業額（包括攤佔合資企業）為港幣一百五十七億六千五百萬元（二零一四年 — 港幣一百二十五億二千萬元），主要包括（一）本港物業項目的住宅單位銷售 — 環宇海灣、緻藍天、嵐山第一及二期和 DIVA，及（二）內地物業項目的住宅單位銷售 — 上海高逸尚城第 1B 期、重慶御峰 1 號地塊、成都南城都匯第 3、4、5A 及 5B 期、青島曉港名城 2、3、4 及 6 號地塊，並以地方概括如下：

| 地方  | 2015 年        | 2014 年 |
|-----|---------------|--------|
|     | 港幣百萬元         | 港幣百萬元  |
| 香港  | 10,328        | 9,539  |
| 內地  | 5,313         | 2,966  |
| 新加坡 | 124           | 15     |
|     | <b>15,765</b> | 12,520 |

上半年度物業銷售收益（包括攤佔合資企業）為港幣三十八億一千六百萬元（二零一四年 — 港幣四十六億七千三百萬元），並來自以下地方：

| 地方  | 2015 年       | 2014 年 |
|-----|--------------|--------|
|     | 港幣百萬元        | 港幣百萬元  |
| 香港  | 2,715        | 3,810  |
| 內地  | 1,059        | 867    |
| 新加坡 | 47           | 2      |
| 英國  | (5)          | (6)    |
|     | <b>3,816</b> | 4,673  |

此外，本集團於期內將持有重慶大都會廣場作為租賃用途之合資企業的權益售予匯賢產業信託，並獲利港幣十三億六千六百萬元。

期內，本港物業銷售活躍，一手住宅物業市場的價格及成交數量均有上升，而內地一線及二線城市之物業銷售隨著政府調控放寬得以回復平穩，但個別較小城市仍受制於供應過多。

下半年度物業銷售收益將主要來自香港維港·星岸、上海湖畔名邸、北京譽天下第3期、南京漣城第1期、武漢世紀江尚中心第1B期、新加坡新名門及若干其他預期將會完成之項目的住宅單位銷售。

維港·星岸的住宅單位於八月份經已推出預售，而推出可供預售之單位迅速為買家所承接。新加坡新名門的所有住宅單位於二零一二年經已售罄，而內地多個住宅物業項目的銷售或預售正穩步進展。此外，悅目、VIVA 及峻瀝 II（均預期於二零一六年完成）的住宅單位於期內在本港推出預售，所有單位接近售罄。

於中期結算日，本集團所佔尚未確認之合約物業銷售如下：

| 地方  | 銷售金額   |
|-----|--------|
|     | 港幣百萬元  |
| 香港  | 12,063 |
| 內地  | 17,377 |
| 新加坡 | 3,725  |
| 英國  | 68     |
|     | 33,233 |

並擁有約一千四百九十萬平方米的開發土地儲備（不包括農地及已完成物業但包括發展商於合作發展項目之權益），其中約七十萬平方米、一千三百八十萬平方米及四十萬平方米分別位於香港、內地及海外。

## 物業租務

上半年度物業租務營業額(包括攤佔合資企業)為港幣十五億五千萬元(二零一四年 – 港幣十一億四千七百萬元),其中包括(一)以往由長江和記實業有限公司及其附屬公司(「長實集團」) 所持有之物業組合六個月全期之租金收入,及(二)以往由和記黃埔有限公司及其附屬公司(「和黃集團」) 所持有之物業組合由二零一五年六月三日(於本中期業績公告第 22 頁附註 6 所描述有關長實房地產集團及和記房地產集團之房地產業務合併的完成日期(「完成日期」))至中期結算日之租金收入如下:

| 以往由下列集團持有之物業組合 | 2015 年 | 2014 年 |
|----------------|--------|--------|
|                | 港幣百萬元  | 港幣百萬元  |
| 長實集團           | 1,160  | 1,147  |
| 和黃集團           | 390    | -      |
|                | 1,550  | 1,147  |

本集團之投資物業大多數位於香港,主要包括寫字樓、零售及工業物業,分別佔期內物業租務營業額百分之三十九、百分之四十五及百分之五。

上半年度物業租務收益(包括攤佔合資企業)為港幣十三億三千一百萬元(二零一四年 – 港幣十億一千五百萬元),並來自以下地方:

| 地方 | 2015 年 | 2014 年 |
|----|--------|--------|
|    | 港幣百萬元  | 港幣百萬元  |
| 香港 | 1,230  | 895    |
| 內地 | 92     | 113    |
| 海外 | 9      | 7      |
|    | 1,331  | 1,015  |

於中期結算日，本集團持有約一百五十萬平方米之投資物業組合如下：

| 地方 | 寫字樓   | 零售    | 工業    | 總額    |
|----|-------|-------|-------|-------|
|    | 百萬平方米 | 百萬平方米 | 百萬平方米 | 百萬平方米 |
| 香港 | 0.4   | 0.3   | 0.6   | 1.3   |
| 內地 | 0.1   | 0.1   | -     | 0.2   |
|    | 0.5   | 0.4   | 0.6   | 1.5   |

並按專業估值，採用介乎約百分之四至百分之八的資本化比率計算，錄得公平值增加港幣十二億九千一百萬元（二零一四年 — 港幣五億六千萬元）。本集團亦攤佔合資企業之投資物業公平值增加港幣八百萬元（二零一四年 — 減少港幣四千一百萬元）。

### 酒店及服務套房業務

上半年度酒店及服務套房業務營業額（包括攤佔合資企業）為港幣十四億一千四百萬元（二零一四年 — 港幣十三億九千八百萬元），其中包括（一）以往由長實集團所擁有之酒店及服務套房六個月全期之營運收入及（二）以往由和黃集團所擁有之酒店及服務套房由完成日期至中期結算日之營運收入如下：

| 以往由下列集團擁有之酒店及服務套房 | 2015 年 | 2014 年 |
|-------------------|--------|--------|
|                   | 港幣百萬元  | 港幣百萬元  |
| 長實集團              | 1,236  | 1,398  |
| 和黃集團              | 178    | -      |
|                   | 1,414  | 1,398  |

集團之酒店及服務套房組合包括十四間位於香港之酒店及服務套房、四間位於內地之酒店、一間位於巴哈馬群島之酒店，合共超過一萬六千間房間。期內，集團酒店及服務套房業務於香港、內地及巴哈馬群島所錄得之平均房價分別為港幣七百二十五元、港幣七百二十六元及港幣七百八十八元，而平均入住率分別為百分之八十五點二、百分之四十八點八及百分之八十一點二。

上半年度酒店及服務套房業務於扣除土地及樓宇折舊後的收益（包括攤佔合資企業）為港幣五億零五百萬元（二零一四年 — 港幣五億九千八百萬元），並來自以下地方：

| 地方 | 2015 年     | 2014 年     |
|----|------------|------------|
|    | 港幣百萬元      | 港幣百萬元      |
| 香港 | 524        | 607        |
| 內地 | (14)       | (9)        |
| 海外 | (5)        | -          |
|    | <b>505</b> | <b>598</b> |

集團酒店及服務套房業務期內經營所得之平均酒店經營溢利為每月每平方米港幣一百七十四元，若以集團酒店及服務套房物業於中期結算日的總賬面值計算，年度化收益率為百分之十四點七。

## 物業及項目管理

上半年度物業及項目管理營業額（包括攤佔合資企業）為港幣三億二千萬元（二零一四年 — 港幣二億七千二百萬元），其中包括（一）以往由長實集團所管理之物業及項目六個月全期之管理費收入，及（二）以往由和黃集團所管理之物業及項目由完成日期至中期結算日之管理費收入如下：

| 以往由下列集團管理之物業及項目 | 2015 年     | 2014 年     |
|-----------------|------------|------------|
|                 | 港幣百萬元      | 港幣百萬元      |
| 長實集團            | 304        | 272        |
| 和黃集團            | 16         | -          |
|                 | <b>320</b> | <b>272</b> |

上半年度物業及項目管理收益（包括攤佔合資企業）為港幣一億一千八百萬元（二零一四年 — 港幣九千九百萬元），並來自以下地方：

| 地方 | 2015 年     | 2014 年    |
|----|------------|-----------|
|    | 港幣百萬元      | 港幣百萬元     |
| 香港 | 95         | 71        |
| 內地 | 7          | 8         |
| 海外 | 16         | 20        |
|    | <b>118</b> | <b>99</b> |

於中期結算日，本集團所管理之物業樓面總面積約二千一百萬平方米，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。

## 房地產投資信託之權益

於中期結算日，集團上市房地產投資信託之權益如下：

|        | 主要業務                   | 實際權益  |
|--------|------------------------|-------|
| 匯賢產業信託 | 投資內地辦公室、零售物業，以及酒店及服務套房 | 32.3% |
| 置富產業信託 | 投資香港零售物業               | 28.0% |
| 泓富產業信託 | 投資香港辦公室、零售及工業物業        | 19.3% |

集團房地產投資信託之權益於期內之溢利貢獻為港幣三億二千二百萬元，包括長實集團於完成日期前收取之現金分派總數港幣二億八千七百萬元及攤佔匯賢產業信託之溢利港幣三千五百萬元，該產業信託由完成日期起成為聯營公司。

## 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，並相應地安排銀行及其他借款。

於中期結算日，本集團的銀行借款為港幣七百四十五億元，還款期攤分十年：於一年內到期借款為港幣二百一十四億元，於二至五年內到期借款為港幣四百九十九億元，及於五年後到期借款為港幣三十二億元。

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九點六。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款港幣四百六十一億元計算，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營運需求。

## **理財政策**

本集團對管理外匯風險保持審慎態度，借款主要以浮息為基礎。本集團定期管理及檢討其面對之滙率及利率風險。於滙率或利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，以抵銷滙率及利率波動之風險。

於中期結算日，本集團之借款約百分之七十四點一為港幣及美元；其餘為人民幣及英鎊，主要為內地及英國之物業項目融資。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。本集團於海外之物業項目亦提供外幣收入（包括英鎊及新加坡元），並就營運所需持有該等外幣現金。

## **資產抵押**

於中期結算日，集團就內地及海外物業項目用作借款抵押之資產總額達港幣二百五十六億元。

## **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五億七千六百萬元；及
- (2) 向內地銀行就本集團開發及銷售之物業買家所提供的抵押貸款作出擔保達港幣七億八千萬元。

## **僱員**

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約二萬零五百名員工，期內有關僱員開支（不包括董事酬金）約為港幣十億八千六百萬元。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

於截至二零一五年六月三十日止期間內，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，於截至二零一五年六月三十日止期間內，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。

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」，供本公司僱員予以遵從。

## 審核委員會

本公司已於二零一五年二月二十六日成立審核委員會（「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。審核委員會由三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二零一五年六月三十日止期間之中期業績。

## 薪酬委員會

為符合企業管治守則，本公司已於二零一五年二月二十六日成立薪酬委員會（「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洪小蓮女士（薪酬委員會主席）及張英潮先生。





**CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED**  
**長江實業地產有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

## 開派二零一五年度中期股息啟事

長江實業地產有限公司董事會宣佈，本集團截至二零一五年六月三十日止期間之未經審核股東應佔溢利為港幣六十八億九千萬元，即每股溢利為港幣一元七角九分。董事會現宣佈派發二零一五年度中期股息每股港幣三角五分，給予二零一五年九月二十三日（星期三）（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。上述中期股息將於二零一五年十月六日（星期二）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，於二零一五年九月二十三日（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。

承董事會命  
**長江實業地產有限公司**  
公司秘書  
**楊逸芝**

香港，二零一五年八月二十五日

於本文件日期，本公司之董事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、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、馬世民先生及葉元章先生。

**綜合收益表**  
截至二零一五年六月三十日止六個月

|              | (未經審核)          |                |
|--------------|-----------------|----------------|
|              | 二零一五年<br>港幣百萬元  | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 集團營業額        | 17,740          | 11,766         |
| 攤佔合資企業之營業額   | 1,309           | 3,571          |
| 營業額          | <u>19,049</u>   | <u>15,337</u>  |
| <b>集團營業額</b> | <b>17,740</b>   | <b>11,766</b>  |
| 投資及其他收入      | 396             | 286            |
| 營運成本         |                 |                |
| 物業及有關成本      | (11,203)        | (5,735)        |
| 薪金及有關支出      | (437)           | (225)          |
| 利息及其他融資成本    | (252)           | (461)          |
| 折舊           | (176)           | (147)          |
| 服務費          | (357)           | (697)          |
| 其他支出         | (123)           | (56)           |
|              | <u>(12,548)</u> | <u>(7,321)</u> |
| 攤佔合資企業之溢利    | 243             | 1,138          |
| 攤佔聯營公司之溢利    | 35              | -              |
| 投資物業之公平值增加   | 1,291           | 560            |
| 售出合資企業之溢利    | 1,366           | -              |
| 除稅前溢利        | <u>8,523</u>    | <u>6,429</u>   |
| 稅項           | (1,253)         | (782)          |
| 除稅後溢利        | <u>7,270</u>    | <u>5,647</u>   |
| <b>應佔溢利</b>  |                 |                |
| 總公司股東        | 6,890           | 5,632          |
| 非控股股東        | 380             | 15             |
|              | <u>7,270</u>    | <u>5,647</u>   |
| 每股溢利         | 港幣1.79元         | 港幣1.46元        |

|      | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
|------|----------------|----------------|
| 中期股息 | <u>1,351</u>   | <u>不適用</u>     |
| 每股股息 | 港幣0.35元        | 不適用            |

綜合全面收益表  
截至二零一五年六月三十日止六個月

|                   | (未經審核)         |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 除稅後溢利             | 7,270          | 5,647          |
| 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之匯兌得益 | 665            | 45             |
| 可出售投資公平值得益(虧損)    | 68             | (6)            |
| 攤佔合資企業之其他全面虧損     | (17)           | (1,555)        |
| 其他全面收益(虧損)        | 716            | (1,516)        |
| 全面收益總額            | 7,986          | 4,131          |
| 應佔全面收益總額          |                |                |
| 總公司股東             | 7,567          | 4,117          |
| 非控股股東             | 419            | 14             |
|                   | 7,986          | 4,131          |

**綜合財務狀況表**  
**二零一五年六月三十日結算**

|                           | (未經審核)<br>二零一五年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | (經審核)<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>              |                                   |                                    |
| 固定資產                      | 18,644                            | 9,928                              |
| 投資物業                      | 120,547                           | 33,285                             |
| 合資企業                      | 4,233                             | 45,895                             |
| 聯營公司                      | 7,952                             | 2                                  |
| 可出售投資                     | 5,532                             | 7,172                              |
| 長期應收貸款                    | 2,166                             | 301                                |
| 遞延稅項資產                    | 1,909                             | -                                  |
|                           | <u>160,983</u>                    | <u>96,583</u>                      |
| <b>流動資產</b>               |                                   |                                    |
| 物業存貨                      | 166,034                           | 73,259                             |
| 應收賬款、按金及預付款項              | 9,725                             | 1,810                              |
| 借予長江實業(集團)有限公司<br>附屬公司款項  | -                                 | 1,210                              |
| 銀行結存及定期存款                 | 46,102                            | 10,354                             |
|                           | <u>221,861</u>                    | <u>86,633</u>                      |
| <b>流動負債</b>               |                                   |                                    |
| 銀行及其他借款                   | 21,379                            | 250                                |
| 應付賬款及費用                   | 13,272                            | 4,502                              |
| 客戶訂金                      | 14,971                            | 5,991                              |
| 欠長江實業(集團)有限公司及<br>其附屬公司款項 | -                                 | 70,707                             |
| 稅項準備                      | 3,658                             | 1,346                              |
|                           | <u>168,581</u>                    | <u>3,837</u>                       |
| <b>流動資產淨值</b>             | <u>329,564</u>                    | <u>100,420</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                   | 53,074                            | 350                                |
| 遞延稅項負債                    | 8,365                             | 999                                |
| 退休金責任                     | 121                               | -                                  |
|                           | <u>61,560</u>                     | <u>1,349</u>                       |
| <b>資產淨值</b>               | <u>268,004</u>                    | <u>99,071</u>                      |
| <b>上列項目代表：</b>            |                                   |                                    |
| 股本                        | 3,860                             | -                                  |
| 股本溢價                      | 250,951                           | -                                  |
| 合併股本                      | -                                 | 93                                 |
| 儲備                        | 3,560                             | 96,161                             |
| 股東權益                      | <u>258,371</u>                    | <u>96,254</u>                      |
| 非控股股東權益                   | 9,633                             | 2,817                              |
| <b>權益總額</b>               | <u>268,004</u>                    | <u>99,071</u>                      |

附註：

(1) 本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務和物業及項目管理。

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    |                |                |                |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|           | 集團營業額          |                | 攤佔合資企業之營業額     |                | 營業額            |                |
|           | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 物業銷售      | 14,926         | 9,539          | 839            | 2,981          | 15,765         | 12,520         |
| 物業租務      | 1,379          | 943            | 171            | 204            | 1,550          | 1,147          |
| 酒店及服務套房業務 | 1,191          | 1,073          | 223            | 325            | 1,414          | 1,398          |
| 物業及項目管理   | 244            | 211            | 76             | 61             | 320            | 272            |
|           | <b>17,740</b>  | <b>11,766</b>  | <b>1,309</b>   | <b>3,571</b>   | <b>19,049</b>  | <b>15,337</b>  |

期內，本集團香港以外經營業務之營業額（包括攤佔合資企業之營業額）佔營業額約30%（2014年 - 22%）及來自以下地方：

|     | 截至六月三十日止六個月    |                |
|-----|----------------|----------------|
|     | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 內地  | 5,613          | 3,267          |
| 新加坡 | 146            | 42             |
| 其他  | 35             | 4              |
|     | <b>5,794</b>   | <b>3,313</b>   |

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             |                |
|                | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 物業銷售           | 3,798          | 3,790          | 18             | 883            | 3,816          | 4,673          |
| 物業租務           | 1,222          | 861            | 109            | 154            | 1,331          | 1,015          |
| 酒店及服務套房業務      | 425            | 464            | 80             | 134            | 505            | 598            |
| 物業及項目管理        | 73             | 67             | 45             | 32             | 118            | 99             |
|                | <b>5,518</b>   | <b>5,182</b>   | <b>252</b>     | <b>1,203</b>   | <b>5,770</b>   | <b>6,385</b>   |
| 房地產投資信託權益      |                |                |                |                | 322            | 257            |
|                |                |                |                |                | <b>6,092</b>   | <b>6,642</b>   |
| 利息及其他融資成本      |                |                |                |                | (252)          | (461)          |
| 投資物業之公平值增加(減少) |                |                |                |                |                |                |
| 附屬公司           |                |                |                |                | 1,291          | 560            |
| 合資企業           |                |                |                |                | 8              | (41)           |
| 售出合資企業之溢利      |                |                |                |                | 1,366          | -              |
| 其他             |                |                |                |                | 132            | (72)           |
| 稅項             |                |                |                |                |                |                |
| 總公司及附屬公司       |                |                |                |                | (1,253)        | (782)          |
| 合資企業           |                |                |                |                | (114)          | (199)          |
| 非控股股東應佔溢利      |                |                |                |                | (380)          | (15)           |
| 股東應佔溢利         |                |                |                |                | <b>6,890</b>   | <b>5,632</b>   |

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

|                    | 截至六月三十日止六個月    |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 利息及其他融資成本          |                |                |
| 長江實業(集團)有限公司及其附屬公司 | 355            | 603            |
| 銀行及其他              | 163            | 51             |
|                    | <b>518</b>     | <b>654</b>     |
| 減：資本化金額            | (266)          | (193)          |
|                    | <b>252</b>     | <b>461</b>     |
| 已售物業成本             | <b>10,022</b>  | <b>4,913</b>   |

- (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% (2014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    |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 二零一五年<br>港幣百萬元 | 二零一四年<br>港幣百萬元 |
| 本期稅項   |                |                |
| 香港利得稅  | 660            | 749            |
| 香港以外稅項 | 507            | 10             |
| 遞延稅項   | 86             | 23             |
|        | <u>1,253</u>   | <u>782</u>     |

- (4) 每股溢利乃根據股東應佔溢利，以總公司於合併完成日(定義見附註6)已發行股份3,859,678,500股計算，視同該等股份於各相關的整個期間經已發行。
- (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式給買方，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：

|       | 二零一五年<br>六月三十日 | 二零一四年<br>十二月三十一日 |
|-------|----------------|------------------|
|       | 港幣百萬元          | 港幣百萬元            |
| 一個月內  | 6,744          | 1,487            |
| 二至三個月 | 76             | 43               |
| 三個月以上 | 98             | 19               |
|       | <u>6,918</u>   | <u>1,549</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：

|       | 二零一五年<br>六月三十日 | 二零一四年<br>十二月三十一日 |
|-------|----------------|------------------|
|       | 港幣百萬元          | 港幣百萬元            |
| 一個月內  | 4,602          | 1,563            |
| 二至三個月 | 88             | 24               |
| 三個月以上 | 24             | 31               |
|       | <u>4,714</u>   | <u>1,618</u>     |

- (6) 為籌備將本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)以介紹方式上市，在有關長江和記實業有限公司(「長和實業」)及其附屬公司(「長實集團」)與和記黃埔有限公司及其附屬公司(「和黃集團」)之併購方案完成後，長實集團之房地產業務與其相關公司(「長實房地產集團」)與和黃集團之房地產業務與其相關公司(「和記房地產集團」)合併(「房地產業務合併」)並重組為本集團的一部份，而緊隨其後，本公司從根據房地產業務合併而產生之股本溢價中以資本化股本溢價方式發行股份予長和實業之股東。房地產業務合併於2015年6月3日完成(「合併完成日」)，本公司股份在同日於香港交易所上市。

集團財務報表在所有列報期間均計入長實房地產集團的資產及負債，並在房地產業務合併完成時，以合併完成日之賬面值計入和記房地產集團的資產及負債。本中期財務報表在所有列報期間均計入長實房地產集團之業績及現金流，並由合併完成日起至中期結算日計入和記房地產集團之業績及現金流。

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」)。採納於本集團2015年1月1日起會計年度生效之IFRSs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IFRSs，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。