

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)

## 2017 年度中期業績

### 業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2017 年	2016 年	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入 <sup>附註</sup>	29,863	27,563	+8%
投資物業重估前之溢利	9,480	8,339	+14%
投資物業重估（稅後淨額）	4,930	267	
股東應佔溢利	14,410	8,606	+67%
每股溢利 - 投資物業重估前之溢利	港幣2.52元	港幣2.16元	+17%
- 股東應佔溢利	港幣3.82元	港幣2.23元	+71%
每股中期股息	港幣0.42元	港幣0.38元	+10.5%

附註：收入包括集團收入港幣 289 億 3,100 萬元及集團攤佔合營企業之收入港幣 9 億 3,200 萬元。

### 上半年度業績

本集團截至 2017 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 144 億 1,000 萬元。每股溢利為港幣 3 元 8 角 2 分。

### 中期股息

董事會宣佈派發 2017 年度中期股息每股港幣 4 角 2 分（2016 年度每股港幣 3 角 8 分），給予 2017 年 9 月 5 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 2017 年 9 月 14 日（星期四）派發。

## 業務展望

### 拓新領域 鞏固實力

#### 業務回顧

相對於 2016 年複雜多變的環球政經環境，今年上半年世界政局及經濟較為穩定，投資及營商氣氛亦略見改善，惟市場仍面對不確定因素所帶來之挑戰。

集團按預設目標穩步經營及發展，自去年年底以還把握優質機遇落實數項重要業務投資，持續拓展環球多元化業務，提升固定經常性收益比重，以增強中、長期穩定現金流。集團截至 2017 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 144 億 1,000 萬元，較去年同期增加 67%，投資物業重估前之溢利則為港幣 94 億 8,000 萬元，較去年同期增加 14%，而投資物業之公平值錄得稅後公平值增加港幣 49 億 3,000 萬元，主要由於中區優質寫字樓物業價值上升所致。而集團新增之能源及基建資產投資與飛機租賃業務於期內提供溢利貢獻。

## **地產業務**

集團之地產業務於期內表現理想：

### **物業發展**

今年首 6 個月，本港住宅物業市場表現活躍，樓價及交投均有上升，而內地主要城市的房地產市況基本維持穩定，樓價增長速度略為減緩但仍保持平穩上升趨勢，整體市場發展維持良好。期內集團於香港、內地及新加坡之銷售進度理想，銷售總額超過港幣 400 億元，將繼續以穩健經營方針從事物業發展。

### **物業投資**

本地零售銷貨價值自今年 3 月起呈回穩跡象，惟訪港旅客人均消費尚未恢復增長，零售業仍處調整期，對集團商舖租賃業務繼續帶來影響。惟集團對本地零售前景仍感樂觀，旗下零售物業樓面面積將隨新商場項目落成而進一步擴展，有助鞏固穩定租金收入。集團優質商廈受惠於環球投資氣氛改善，出租率及租金水平均現增長。上半年度物業租務收益較去年同期上升，集團將把握合適機遇持續強化投資物業組合，提升固定收益。

### **酒店及服務套房業務**

訪港旅客人次逐漸回復增長，本地酒店房間平均入住率略見改善，而實際平均房租的按年下跌趨勢稍為喘定，並開始呈回升跡象。集團酒店業務仍面對具挑戰的經營環境，服務套房業務表現維持穩定，而集團所持有兩所位於重慶及成都酒店之權益於期內轉讓予匯賢產業信託，上半年度整體收益錄得增長。集團之酒店組合將有兩所香港酒店項目新增合共約 1,200 間客房，有助進一步強化集團酒店業務。

### **物業及項目管理**

物業及項目管理業務繼續為集團提供穩健優質經常性收入，期內營業額及收益較去年同期有所增加。隨著集團發展中項目相繼落成，預料集團所管理物業總樓面面積將穩步上升。

## 投資業務

自去年年底以還，集團先後落實數項重要新業務投資，以拓展業務範疇及地域，優化資產組合及擴闊固定收益來源，為股東締造穩定優質回報，而部分投資於期內已提供溢利貢獻。

於 2017 年 7 月 27 日，集團同意以代價約 45 億歐元（約港幣 414 億元）收購 ista Luxembourg GmbH（「ista」）全部股權。ista 為世界具領導地位的能源管理綜合服務供應商之一，在歐洲（包括德國、丹麥、荷蘭、法國、意大利及西班牙）具有重要市場地位。集團與長江基建集團有限公司（「長江基建」）擬透過各佔 65% 及 35% 之財團持有該投資項目，惟須待取得各自獨立股東批准及所需規管許可後，方可作實。

於 2017 年 7 月中，集團完成收購於加拿大以「Reliance Home Comfort」消費者品牌經營之建築設備服務業務（提供熱水爐及相關服務），成交代價約為加幣 28 億元（約港幣 171 億 6,000 萬元）。集團與長江基建亦於 7 月中達成協議，轉售有關項目 25% 股權予長江基建，並委任具豐富基建營運經驗之長江基建出任項目管理人，惟有關交易須待取得本公司獨立股東批准後，方可作實。是項業務可提供固定收入及現金流。

於 2017 年 5 月，由集團、長江基建及電能實業有限公司各佔 40%、40% 及 20% 之財團以最終總代價約 74 億 1,000 萬澳元（約港幣 426 億 9,000 萬元）收購 DUET 集團全部已發行合訂證券之交易已告完成。DUET 集團為澳洲、美國、英國及歐洲多項能源資產的擁有人及營運商，乃具潛力之高質素投資項目。

集團於 2016 年 12 月向長江和記實業有限公司收購飛機租賃公司 CK Capital Limited 及 Harrier Global Limited 全部股權，最終收購價合共約 9 億 8,800 萬美元（約港幣 76 億 9,000 萬元），有關交易經已完成，而與集團原先擁有飛機租賃業務之重組合併亦於期內完成。集團將繼續強化業務管理，並按既定回報準則進一步拓展相關資產。

## 展望

市場對環球經濟前景信心普遍增強，惟若干不確定因素將繼續限制全球經濟增長，如英國展開脫歐談判及美國新政能否落實仍潛在變數，而美國聯儲局預計年內啟動收縮資產負債表計劃，亦將增加市場之不穩定性。

上半年內地經濟繼續穩健發展，增長高於市場預期。中央政府致力維持宏觀政策穩定，繼續實施積極財策及穩健幣策，預料下半年經濟穩步向好趨勢將進一步鞏固，可望達致全年增長目標。內地「十三五」規劃及「一帶一路」倡議之有序推進及落實，將繼續推進經濟朝中高速增長方向發展。

美國雖已展開加息週期，鑑於全球市場可望回穩，加上內地經濟增長穩固，將有利香港經濟持續發展及物業市場保持穩定。惟香港與內地物業市況將繼續受相關房屋政策所主導。

自宣佈加強物業發展業務以外之投資目標，集團依循其一貫「發展不忘穩健」之原則，以謀求最佳股東利益為核心目標，放眼全球，開拓機遇，主力投資於已具穩固營運基礎、增長前景理想，並能提供可預期固定收益之項目。於過去略多於 6 個月內，投資於歐洲、澳洲、加拿大及英國，以及飛機租賃業務，已成功完成新增投資目標逾一半以上，亦於香港購入荃灣海之戀商場作為長遠收租用途，並投資於兩所酒店，包括新建之北角維港頌項目酒店之八百多間客房，以及擴建紅磡九龍海逸君綽酒店新增三百多間客房，落成之時將相繼擴大集團酒店業務。集團未來將繼續增加固定收入之投資目標，使集團的基本根基更為鞏固，並足夠彌補因地價高於基本政策價格預算而減少購買土地所帶來之影響。新增項目中有部分可即時提供溢利貢獻，而其餘則將陸續達至預期之固定收益，進一步強化溢利基礎，而集團之債務比率將仍持續維持於健康水平。

於上半年內，集團動用合共約港幣 70 億元先後多次回購公司股份，以反映公司之潛在價值，並印證集團對其長遠前景之肯定。憑藉強力發展穩固收入根基、強健財務狀況，以及於業務拓展具經驗之管理團隊，集團將繼續推動業務全球化及多元化發展，適時發揮不同範疇的協同效應，締造長遠價值增長。鑑於既有業務表現理想，加上新增投資項目之穩定收益，集團對今年全年業績表現充滿信心。

## 建議更改公司名稱

本公司於 2017 年 7 月 14 日公佈，為貫徹本公司名稱與長江集團其他上市公司名稱「CK」之一致性，以及更能突顯本公司放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務如基建投資、地產投資物業及飛機租賃，以期推動業務長期持續發展及增長，並締造長遠股東價值之策略方針，建議將其英文名稱更改為「CK Asset Holdings Limited」（原名為「Cheung Kong Property Holdings Limited」），以及將其中文名稱更改為「長江實業集團有限公司」（原名為「長江實業地產有限公司」）（統稱「更改公司名稱」）。

更改公司名稱須待(i)本公司股東於本公司訂於 2017 年 8 月 24 日舉行之股東特別大會上通過批准更改公司名稱的特別決議案，以及(ii)開曼群島公司註冊處處長批准建議新名稱後，方可作實。

處身充滿競爭及挑戰的全球化年代，具智慧、創意澎湃、經驗豐富及勤奮忠誠的員工，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，2017 年 8 月 3 日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要業務活動

#### 一. 2017 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
淺水灣道項目	鄉郊建屋地段 177 號 之餘段	71,182	100%
星漣海	沙田市地段 574 號	562,171	100%
譽天下 第 3 及 4 期	北京順義區	2,737,296	100%
御湖名邸 第 2 (一) 及 3 期	廣州黃埔區	862,587	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1 及 2 及 4 期標段 1	上海普陀區	2,471,434	60%
湖畔名邸 905 及 911 南地塊	上海嘉定區	1,451,114	100%
盈峰翠邸 第 4A 及 5B 期	長沙望城區	765,356	100%
南城都匯 第 6C 期	成都高新區	611,971	100%
御峰 11A 及 13A 號地塊	重慶楊家山	959,699	95%
御南灣 第 5B 期	大連金州新區	618,332	100%
海逸豪庭 第 D2a、G1b/G2a 第一及第二區及 H 期	東莞環崗湖	2,927,070	99.8%
珊瑚灣畔 第 4B 期	廣州番禺區	1,041,601	100%

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
漣城 第 1B 及 1C 期	南京建邺區	330,742	100%
曉港名城 7 號地塊	青島市北區	863,469	90%
世紀盛薈廣場 第 1 期	上海靜安區	726,757	60%
逸翠園 第 4B 期	西安高新技術產業 開發區	568,635	100%
Chelsea Waterfront Claydon House、 Chartwell House 及 Compton House	倫敦切爾西/富勒姆	162,914	95%

## 二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2017年1月：本公司、長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司（「電能實業」）分別以40%、40%及20%的比例成立合營企業，以收購DUET集團全部已發行合訂證券。DUET集團為澳洲、美國、英國及歐洲多項能源資產的擁有人及營運商。在所有必需條件獲達成後，上述收購已於2017年5月完成。
- (2) 2017年3月：本集團一全資附屬公司就元朗洪水橋丈量約份124地段第4328號土地與政府達成換地協議。該地盤面積約110,222平方呎，可建樓宇面積約138,876平方呎，並將發展為住宅物業。
- (3) 2017年3月：本集團一全資附屬公司（「項目公司」）就收購於加拿大以「Reliance Home Comfort」消費者品牌經營之建築設備服務業務（提供熱水爐及相關服務）訂立協議，成交代價約為加幣28億元（約港幣171億6,000萬元），而本公司為擔保人。收購事項於2017年7月中完成。另於2017年7月中，本集團一全資附屬公司（「賣方」）與長江基建一全資附屬公司（「買方」）訂立買賣協議，據此，待取得本公司的獨立股東批准後，賣方將售予買方項目公司25%的股權。
- (4) 2017年5月：本集團一全資附屬公司發行本金總額15億美元、年度派息率為4.60%之有擔保優先永久資本證券（「該等證券」），由本公司作保證。該等證券只售予專業投資者，並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。
- (5) 期內：本公司於2017年1月、3月、4月、5月及6月以總代價（未計費用）港幣6,981,950,600元於聯交所合共回購126,501,000股本公司股本中每股面值港幣1元之本公司股份（「股份」）。所回購之股份其後已全數予以註銷。

- (6) 2017年7月：本集團與長江基建組成各佔65%及35%之財團，以代價約45億歐元（約港幣414億元）收購ista Luxemburg GmbH（「ista」）全部股權，惟須待本公司及長江基建各自取得獨立股東批准及所需規管許可後，方可作實。ista為世界具領導地位的能源管理綜合服務供應商之一，在歐洲（包括德國、丹麥、荷蘭、法國、意大利及西班牙）具有重要市場地位。

## 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218億3,100萬元（2016 — 港幣212億9,600萬元），主要包括（一）本港項目的住宅及商業單位銷售 — 維港·星岸和世宙；及（二）內地項目的住宅及商業單位銷售 — 北京譽天下、廣州珊瑚灣畔、青島曉港名城和武漢世紀江尚中心，並以地區概括如下：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	7,535	8,663
內地	14,292	12,628
海外	4	5
	<b>21,831</b>	21,296

上半年度物業銷售收益（包括攤佔合營企業）為港幣91億3,200萬元（2016 — 港幣68億5,600萬元），並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	3,018	3,464
內地	6,136	3,431
海外	(22)	(39)
	<b>9,132</b>	6,856

在本港，星漣海、維港頌和海之戀的住宅單位經已推出預售，且廣受歡迎，預期各項目於竣工及銷售入賬時帶來溢利貢獻。內地重慶御峰及玥湖園、東莞海逸豪庭和青島曉港名城等多個項目的銷售及預售進展良好，而英國 Chelsea Waterfront 及新加坡 Stars of Kovan 之預售仍在進行中。

於中期結算日，本集團擁有可開發土地儲備（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）約 1 億 2,400 萬平方呎，其中 600 萬平方呎、1 億 1,400 萬平方呎及 400 萬平方呎分別位於香港、內地及海外；而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	合約銷售金額 港幣百萬元
香港	27,965
內地	38,101
海外	2,669
	<b>68,735</b>

## 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 38 億 8,900 萬元（2016 年港幣 36 億 7,000 萬元），包括出租寫字樓、零售、工業及其他物業之租金收入如下：

物業用途	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
寫字樓	<b>1,590</b>	1,566
零售	<b>1,673</b>	1,484
工業	<b>393</b>	392
其他	<b>233</b>	228
	<b>3,889</b>	3,670

集團投資物業大多數位於香港，包括中環的中環中心、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。

上半年度物業租務收益（包括攤佔合營企業）為港幣 35 億 9,400 萬元（2016 — 港幣 33 億 6,300 萬元），較去年同期增加港幣 2 億 3,100 萬元，並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	3,205	3,115
內地	226	209
海外	163	39
	<b>3,594</b>	<b>3,363</b>

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	4	3	7	14
內地	1	1	-	2
海外	-	1	-	1
	5	5	7	17

投資物業按專業估值，採用介乎約 4% 至 8% 的資本化比率計算，於中期結算日錄得公平值增加港幣 48 億 3,200 萬元（2016 — 港幣 2 億 2,800 萬元），主要因為香港寫字樓物業的公平值上升。本集團亦攤佔合營企業之投資物業公平值增加港幣 500 萬元（2016 — 港幣 300 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 22 億 2,800 萬元（2016 — 港幣 22 億 9,500 萬元），主要包括位於香港及由本集團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 2 億元後的收益（包括攤佔合營企業）達港幣 6 億 8,500 萬元（2016 — 港幣 6 億 3,300 萬元），較去年同期增加港幣 5,200 萬元，並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	765	698
內地	(30)	(17)
海外	(50)	(48)
	<b>685</b>	<b>633</b>

期內，集團酒店及服務套房之平均入住率為 86.9%（2016 — 79.1%），而平均酒店經營溢利為每月每平方呎港幣 19 元，若以集團已落成酒店及服務套房物業於中期結算日的賬面值計算，年收益率達 16.7%。

今年較早時，本集團將內地重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店兩間酒店的權益售予匯賢產業信託，並獲利港幣 3 億 6,300 萬元。

於中期結算日，集團已落成酒店及服務套房組合包括 15 間位於香港之酒店及服務套房、2 間位於內地之酒店、1 間位於巴哈馬群島之酒店，合共超過 15,000 間房間。

## 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 3 億 900 萬元（2016 — 港幣 3 億 200 萬元），主要包括為已落成及售出的物業發展項目提供物業管理及相關服務所收之管理費。

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 3,800 萬元（2016 — 港幣 1 億 3,300 萬元），比去年同期增加港幣 500 萬元，並來自以下地區：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	108	100
內地	17	15
海外	13	18
	<b>138</b>	<b>133</b>

於中期結算日，本集團所管理之物業樓面總面積約 2 億 6,200 萬平方呎，預期該面積會隨著集團物業發展項目於未來相繼落成而平穩增長。本集團會致力為集團所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 10 億 5,700 萬元（2016 — 無），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 5 億 2,600 萬元後的收益（包括攤佔合營企業）達港幣 5 億 1,700 萬元（2016 — 無），並按承租人之經營地點以地區劃分如下：

地區	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
亞洲	185	-
歐洲	154	-
北美洲	111	-
拉丁美洲	67	-
	<b>517</b>	<b>-</b>

於中期結算日，本集團（包括合營企業權益）共擁有 66 架窄體飛機及 5 架寬體飛機，平均機齡為 5 年，而平均餘下租賃期為 5.8 年，本集團亦已承諾以總代價約港幣 156 億元增購多 43 架飛機。

## 能源及基建資產

期內，本集團聯同長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司成功收購 DUET 集團，該集團為澳洲、美國、英國及歐洲多項能源資產的擁有人及營運商。自今年 5 月收購完成後，DUET 集團已開始為集團溢利作出貢獻，集團攤佔 40% 截至中期結算日的收入及溢利收益分別為港幣 5 億 4,900 萬元及港幣 2 億 4,700 萬元。

本集團剛完成收購一組主要從事房屋設備業務的加拿大集團公司，其主要業務是以消費者品牌「Reliance Home Comfort」向加拿大住戶提供熱水爐、HVAC 設備（暖氣、通風及空調）、家用舒適設備的保養計劃及其他服務。如於月內稍後舉行之股東特別大會獲獨立股東批准，本集團與長江基建將透過一間 75/25 的合營企業共同擁有及經營此項業務，並預期會於下半年為集團帶來收益。

## 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」）之實際權益如下：

	主要業務	實際權益
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	27.6%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.8%

上半年度溢利收益為港幣 3 億 9,300 萬元（2016 — 港幣 2 億 1,200 萬元），包括（一）收取置富產業信託及泓富產業信託之分派達港幣 1 億 5,300 萬元，及（二）攤佔匯賢產業信託之溢利港幣 2 億 4,000 萬元，而其上半年度業績錄得重大匯兌得益。集團持有產業信託之權益於期內產生現金流達港幣 4 億 1,600 萬元。

## 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，並相應地安排銀行及其他借款。期內，本集團以歐羅中期票據發行計劃發行為期 10 年之票據，總金額達港幣 11 億元。於 2017 年 5 月，本集團亦發行 15 億美元之永久資本證券，年度派息率為 4.60%。該永久資本證券沒有固定到期日，故以長期權益處理，本集團可選擇於 2020 年 5 月 18 日或以後贖回。

於中期結算日，本集團銀行及其他借款總額為港幣 852 億元，較去年增加港幣 150 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 440 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 317 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 95 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 0.8%。負債淨額以銀行及其他借款減銀行結存及定期存款港幣 827 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流動資本需求。

### 理財政策

本集團對外匯風險管理持審慎態度，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。於匯率及利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，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。

於中期結算日，本集團借款約 84.1% 為港幣及美元；其餘為人民幣及澳元，主要為內地物業發展項目及投資澳洲能源及基建資產融資。本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。本集團之海外項目及投資提供外幣收入，包括美元、英鎊、新加坡元及澳元，亦就營運所需持有該等外幣現金。

## 資產抵押

於中期結算日，(一) 物業總額達港幣 147 億 3,200 萬元 (2016 年 12 月 31 日 — 港幣 150 億 8,900 萬元) 已為內地物業項目而安排之銀行借款作抵押；及 (二) 飛機總額達港幣 124 億 3,600 萬元 (2016 年 12 月 31 日 — 港幣 127 億 3,300 萬元) 已為飛機收購而安排之銀行借款作抵押。

## 或有負債

於中期結算日，本集團提供擔保予 (一) 酒店項目之地主就其可攤佔之收入達港幣 5 億 5,200 萬元 (2016 年 12 月 31 日 — 港幣 5 億 6,400 萬元)；(二) 銀行所借出之抵押貸款予購買本集團於內地發展及銷售之物業的人士達港幣 43 億 1,200 萬元 (2016 年 12 月 31 日 — 港幣 53 億 8,500 萬元)；及 (三) 銀行向合營企業所借出之貸款達港幣 10 億 7,300 萬元 (2016 年 12 月 31 日 — 港幣 11 億 6,400 萬元)。

## 僱員

於中期結算日，本集團 (包括其附屬公司) 僱用約 20,000 名員工，期內薪酬 (不包括董事酬金) 約為港幣 29 億 500 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 2017 年 6 月 30 日止六個月內，本公司以總代價（未計費用）港幣 6,981,950,600 元於聯交所合共回購 126,501,000 股股份。所回購之股份其後已全數予以註銷。於 2017 年 6 月 30 日，已發行股份總數為 3,707,720,000 股（其中於 2017 年 6 月回購之 10,221,500 股股份已於 2017 年 7 月 12 日予以註銷）。於本公告日期，已發行股份總數為 3,697,498,500 股。

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）	
2017 年 1 月	23,805,000	52.40	49.15	1,218,199,525
2017 年 3 月	23,749,500	54.50	52.80	1,281,750,825
2017 年 4 月	33,925,500	55.45	52.35	1,818,529,225
2017 年 5 月	20,806,000	58.10	55.70	1,182,354,750
2017 年 6 月	24,215,000	61.85	59.10	1,481,116,275
	<u>126,501,000</u>			<u>6,981,950,600</u>

除上文所披露者外，於截至 2017 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。

## 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 2017 年 6 月 30 日止六個月內，本公司已應用聯交所證券上市規則附錄 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。目前，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，董事會亦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。就企業管治守則第 A.6.7 條守則條文而言，兩位獨立非執行董事分別因離港及抱恙未克出席於 2017 年 3 月 14 日舉行之本公司股東特別大會，以及兩位獨立非執行董事因抱恙未克出席於 2017 年 5 月 11 日舉行之本公司股東週年大會。

本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」，供本公司僱員遵從。

## **審核委員會**

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 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政匯報制度、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 2017 年 6 月 30 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 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 2017 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 2017 年 6 月 30 日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 144 億 1,000 萬元，即每股溢利為港幣 3 元 8 角 2 分。董事會現宣佈派發 2017 年度中期股息每股港幣 4 角 2 分，給予 2017 年 9 月 5 日（星期二）（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 2017 年 9 月 14 日（星期四）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 2017 年 9 月 5 日（星期二）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。

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

香港，2017 年 8 月 3 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、葉元章先生、羅時樂先生及羅弼士先生。

綜合收益表  
截至2017年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
集團收入	28,931	27,252
攤佔合營企業之收入	932	311
總額	<u>29,863</u>	<u>27,563</u>
<b>集團收入</b>	<b>28,931</b>	<b>27,252</b>
投資及其他收益	737	341
營運成本		
物業及有關成本	(12,392)	(14,092)
薪金及有關支出	(1,920)	(1,885)
利息及其他融資成本	(576)	(318)
折舊	(768)	(340)
其他支出	(256)	(223)
	(15,912)	(16,858)
投資物業之公平值增加	4,832	228
售出酒店物業之溢利	363	-
攤佔合營企業之溢利	(7)	66
攤佔聯營公司之溢利	240	64
除稅前溢利	<u>19,184</u>	<u>11,093</u>
稅項	(4,576)	(2,314)
除稅後溢利	<u>14,608</u>	<u>8,779</u>
<b>應佔溢利</b>		
股東	14,410	8,606
非控股股東及永久資本證券持有人	198	173
	<u>14,608</u>	<u>8,779</u>
每股溢利	港幣3.82元	港幣2.23元

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
中期股息	<u>1,553</u>	<u>1,461</u>
每股股息	港幣0.42元	港幣0.38元

綜合全面收益表  
截至2017年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅後溢利	<u>14,608</u>	<u>8,779</u>
可轉入收益表之其他全面收益(虧損)		
伸算香港以外業務財務報表		
匯兌得益(虧損)	2,177	(2,293)
匯兌虧損轉入收益表	180	-
可出售投資之公平值得益	567	890
對沖衍生金融工具之公平值虧損	(816)	-
攤佔合營企業之其他全面收益(虧損)	<u>290</u>	<u>(93)</u>
其他全面收益(虧損)	<u>2,398</u>	<u>(1,496)</u>
全面收益總額	<u>17,006</u>	<u>7,283</u>
應佔全面收益總額		
股東	16,809	7,233
非控股股東及永久資本證券持有人	<u>197</u>	<u>50</u>
	<u>17,006</u>	<u>7,283</u>

綜合財務狀況表  
2017年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2017 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2016 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	32,777	33,695
投資物業	133,670	125,306
合營企業	25,822	7,907
聯營公司	7,365	7,333
可出售投資	6,681	6,233
長期應收款及其他	1,928	1,715
遞延稅項資產	2,477	1,843
	<u>210,720</u>	<u>184,032</u>
流動資產		
物業存貨	132,118	137,548
應收賬款、預付款項及其他	6,325	12,655
銀行結存及定期存款	82,744	62,601
	<u>221,187</u>	<u>212,804</u>
流動負債		
銀行及其他借款	43,977	4,378
應付賬款、應付費用及其他	16,240	17,396
客戶訂金	22,300	19,527
稅項準備	3,203	2,456
	<u>85,720</u>	<u>43,757</u>
流動資產淨值	<u>135,467</u>	<u>169,047</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	41,190	65,798
遞延稅項負債	11,440	10,824
退休金責任	193	183
	<u>52,823</u>	<u>76,805</u>
資產淨值	<u>293,364</u>	<u>276,274</u>
上列項目代表：		
股本	3,708	3,824
股本溢價	242,177	249,179
儲備	29,738	17,196
股東權益	<u>275,623</u>	<u>270,199</u>
永久資本證券	11,670	-
非控股股東權益	6,071	6,075
權益總額	<u>293,364</u>	<u>276,274</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、物業及項目管理、飛機租賃和能源及基建資產投資。

各主要業務期內之收入如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業銷售	21,810	21,111	21	185	21,831	21,296
物業租務	3,823	3,622	66	48	3,889	3,670
酒店及服務套房業務	2,216	2,282	12	13	2,228	2,295
物業及項目管理	251	237	58	65	309	302
飛機租賃	831	-	226	-	1,057	-
能源及基建資產	-	-	549	-	549	-
	<b>28,931</b>	<b>27,252</b>	<b>932</b>	<b>311</b>	<b>29,863</b>	<b>27,563</b>

及來自以下地區：

	截至6月30日止六個月	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港	13,227	14,184
內地	14,961	13,180
海外	1,675	199
	<b>29,863</b>	<b>27,563</b>

各主要業務期內之收益貢獻如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合營企業		總額	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業銷售	9,119	6,757	13	99	9,132	6,856
物業租務	3,539	3,356	55	7	3,594	3,363
酒店及服務套房業務	692	640	(7)	(7)	685	633
物業及項目管理	113	104	25	29	138	133
飛機租賃	342	-	175	-	517	-
能源及基建資產	-	-	247	-	247	-
	<b>13,805</b>	<b>10,857</b>	<b>508</b>	<b>128</b>	<b>14,313</b>	<b>10,985</b>
利息及其他融資成本	(576)	(318)	(123)	-	(699)	(318)
	<b>13,229</b>	<b>10,539</b>	<b>385</b>	<b>128</b>	<b>13,614</b>	<b>10,667</b>
房地產投資信託權益					393	212
投資物業之公平值增加						
集團					4,832	228
合營企業					5	3
售出酒店物業之溢利					363	-
其他					46	35
稅項						
集團					(4,576)	(2,314)
合營企業					(69)	(52)
非控股股東及永久資本證券持有人應佔溢利					(198)	(173)
股東應佔溢利					<b>14,410</b>	<b>8,606</b>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	836	708
減：資本化金額	(260)	(390)
	576	318
已售物業成本	10,797	12,427

(3) 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
本期稅項		
香港	984	677
香港以外	3,657	1,491
遞延稅項	(65)	146
	4,576	2,314

(4) 期內，本公司以總代價(包括費用)港幣7,002,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購126,501,000股本公司已發行股份。購回之126,501,000股本公司股份，116,279,500股於中期結算日前被註銷，餘下10,221,500股於中期結算日後已被註銷。

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份之加權平均數3,767,484,133股（2016 – 3,851,764,657股）計算。

(5) 應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2017 港幣百萬元	31/12/2016 港幣百萬元
一個月內	1,522	9,057
二至三個月	61	46
三個月以上	22	44
	1,605	9,147

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2017 港幣百萬元	31/12/2016 港幣百萬元
一個月內	4,818	5,814
二至三個月	29	36
三個月以上	8	15
	4,855	5,865

(6) 編製本中期財務報表所採用之主要會計政策，與編製截至2016年12月31日止年度之財務報表所採用者一致。

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2017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。