

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)

二零一六年度中期業績

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2016年	2015年 ^{附註2}	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入 ^{附註1}	27,563	19,049	+45%
投資物業重估前之溢利	8,339	5,536	+51%
投資物業重估（稅後淨額）	267	1,354	-80%
股東應佔溢利	8,606	6,890	+25%
每股溢利	港幣2.23元	港幣1.79元	+25%
每股中期股息	港幣0.38元	港幣0.35元	+8.6%

附註1： 收入包括集團收入港幣 272 億 5,200 萬元及集團攤佔合資企業之收入港幣 3 億 1,100 萬元。

附註2： 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。

上半年度業績

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 600 萬元。每股溢利為港幣 2 元 2 角 3 分。

中期股息

董事會宣佈派發二零一六年度中期股息每股港幣 3 角 8 分（二零一五年度每股港幣 3 角 5 分），給予二零一六年九月十二日（星期一）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於二零一六年九月二十二日（星期四）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。

*** 「房地產業務合併」指長實集團及和黃集團根據二零一五年六月三日完成之重組及合併方案將各自所有房地產業務合併並轉歸集團旗下。

業務展望

穩健發展 應對挑戰

業務回顧

長江實業地產有限公司(「集團」)地產業務為優質物業組合，資產類別及地域分佈多元化，憑藉強化的規模效益、營運基礎及發展實力，各業務範疇按集團既定目標及時序穩步經營，整體發展步伐維持穩固。

本中期報告涵蓋之業績包括(i)長實集團*之房地產業務截至二零一六年六月三十日止六個月業績，以及(ii)和黃集團**之房地產業務同期六個月業績，而去年中期報告則只包括長實集團之房地產業務去年首六個月業績，及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。回顧期內，宏觀經營環境持續波動及困難，惟集團整體業績表現符合預期。集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 600 萬元，較去年同期增加 25%，投資物業重估前之溢利則為港幣 83 億 3,900 萬元，較去年同期增加 51%，而投資物業之公平值與去年年底變化不大，錄得輕微稅後公平值增加港幣 2 億 6,700 萬元。

* 「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。

*** 「房地產業務合併」指長實集團及和黃集團根據二零一五年六月三日完成之重組及合併方案將各自所有房地產業務合併並轉歸集團旗下。

物業發展

集團按既定計劃於香港、內地、新加坡及英國發展及鞏固其地產業務，香港住宅物業市場持續面對挑戰，而內地房地產市場在去庫存政策支持下，銷售量及房價均有理想表現，帶動集團內地售樓銷情及收益，而期內集團整體物業銷售收益較去年同期有所增長。集團於二零一六年上半年錄得之物業銷售已超過港幣 270 億元。

物業投資

內地訪港旅客減少導致香港零售銷貨價值連跌多月，本地零售行業處於艱困環境，惟集團高級商廈物業之租金貢獻維持理想，故上半年度之物業租務收益增幅穩固。集團投資物業組合總建築面積約達 150 萬平方米，各項商廈及零售物業均位處優越地點，加上優質長期租戶基礎及多元商戶組合，預料將繼續提供穩定經常性收益。

酒店及服務套房業務

上半年訪港旅客量下跌，尤以內地旅客跌幅最為顯著，本地酒店入住率普遍下降，酒店業經營環境嚴峻。集團酒店業務面對相關影響，服務套房業務相對較為穩定，上半年整體收益較去年同期升幅比預期低。集團酒店及服務套房組合客房總數超過一萬六千間，憑藉其組合規模及品牌效益，將於市況改善時為集團溢利帶來裨益。

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，期內相關業務的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。

展望未來

英國脫歐已成定局，將於未來至少兩三年間，為當地帶來不少負面挑戰。世界政治及經濟發展存在不確定因素，環球各行各業將面對不同程度的艱難及挑戰。

內地經濟處於調整轉型時期，經濟增長面對短期波動在所難免，惟中央繼續實施各項穩經濟及保增長政策措施，並致力保持人民幣匯率基本穩定，加上內地出口規模龐大，享有貿易盈餘，服務業亦帶來可觀收入，長遠經濟前景將穩中向好。面對全球經濟不明朗因素增加，下半年香港經濟料會受到影響，惟長遠將受惠於內地「一帶一路」長遠發展策略所帶來的機遇。

香港樓市繼續受宏觀經濟環境及房地產相關政策影響，物業交投略有調整，市況整體仍維持平穩，而內地房地產市場亦持續穩定向好。預料中、港兩地房價將繼續受建築成本及發展銷售開支高企所影響，而長遠發展方向則繼續由房屋政策所主導。

集團收益主要來自香港及內地地產業務，未來將以中、港兩地及海外地產業務為重點。於目前物業市場週期性階段，物色具合理回報之地產投資項目殊不容易，集團在鞏固現有地產業務之同時，將會積極尋求及開拓其他新業務範疇的環球投資機遇，如有符合集團二零一五年年報內所述投資準則的新業務項目，會認真考慮及參與，以期爭取其他收益，平衡集團現金流因地產物業發展之週期性影響。集團將按「穩健不忘發展」原則，並在發揮資金最大效益以為股東爭取最佳回報的大前提下，積極拓展多元化業務領域，目前有若干具發展潛力的不同投資項目正在接洽商談中，相信將能進一步推動集團業務長期持續發展及增長。

世界政經局勢將存在更多變數及隱憂，集團將貫徹有效的風險管理策略，密切留意環球經濟發展趨勢，作好應變準備以應對市場挑戰。集團經常性溢利基礎穩固，資本開支預算審慎，目前負債比率仍維持於極低水平，有充裕資金支持業務穩定發展。憑藉深厚發展根基及強健財務實力，集團將在多變的市場環境中繼續謹慎經營、穩步開拓，積極爭取穩定合理回報以令股東受惠。集團對各業務的發展前景保持審慎樂觀。

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，二零一六年八月十一日

管理層討論及分析

業務回顧

主要業務活動

一. 二零一六年內已完成及預期完成之物業：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
峻滢 II	將軍澳市地段 111 號	51,000	100%
淺水灣道項目	鄉郊建屋地段 177 號 之餘段	6,613	100%
牛潭尾項目	元朗丈量約份 105 地段 第 2086 號	9,392	100%
悅目	紅磡內地段 556 號	9,740	100%
世宙	元朗市地段 518 號	61,700	100%
VIVA	九龍海旁地段 53 號 A 段 6、7、8、9 及 10 分段 之餘段及九龍海旁地段 53 號 A 段 8 分段 A 段 之餘段	3,575	100%
君柏	九龍內地段 11125 號	36,630	80%
譽天下 第 4 期	北京順義區	250,335	100%
廣州國際玩具城 第 2B 及 2C1 期	廣州黃埔區	102,137	60%
御湖名邸 第 2 (一) 及 3 期	廣州黃埔區	135,257	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1	上海普陀區	62,033	60%
湖畔名邸 911 南地塊	上海嘉定區	24,312	100%

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御翠園 第 4A 及 4B 期	長春淨月國家高新技術 產業開發區	159,901	100%
御峰 8B 號地塊	重慶楊家山	11,286	95%
玥湖園 G18-A 及 G18-B 號地塊	重慶兩江新區	201,427	100%
海逸豪庭 第 D2a 及 H 期	東莞環崗湖	87,548	99.82%
御南灣 第 5B 期	大連金州新區	57,445	100%
漣岸花園 第 1B、2A 及 2B 期	佛山禪城區	163,553	100%
漣城 第 1A、1B、1C 及 2C 期	南京建鄴區	146,305	100%
曉港名城 5 號地塊	青島市北區	253,612	90%
臻水岸苑 第 2 期	上海青浦區	47,510	100%
瀧灣苑 第 2A 期	上海青浦區	76,000	100%
世紀匯廣場 商業及辦公樓 2 座	上海浦東新區	153,575	50%
世紀江尚中心 第 2A 及 2B 期	武漢江漢區	302,056	100%
世紀都會 第 1 期	武漢江漢區	205,354	100%
逸翠園 第 4B 期	西安高新區	131,698	100%
Chelsea Waterfront Chartwell House 及 Claydon House	倫敦切爾西/富爾姆	4,266	95%

二. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 二零一六年三月及五月：本公司於二零一六年三月十八日及二零一六年三月二十一日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購本公司股本中每股面值港幣 1 元之本公司股份（「股份」）分別為 11,525,000 股及 2,010,000 股。該等合共 13,535,000 股股份已於二零一六年四月十八日予以註銷。本公司亦於二零一六年五月二十三日於聯交所回購 645,500 股股份。該等 645,500 股股份已於二零一六年六月二十二日予以註銷。已發行股份總數現為 3,845,498,000 股。
- (2) 二零一六年七月：本集團一全資附屬公司設立 30 億美元之歐羅中期票據計劃（「該計劃」），可不時與證券商協定後發行任何幣值之票據（「票據」），有關計劃由本公司作為保證人。按該計劃不時發行而未償還之票據之最高總面值將不超逾 30 億美元。根據該計劃，與相關證券商協定後，票據可於聯交所或於其他交易所上市。
- (3) 在發揮資金最大效益以為股東爭取最佳回報的大前提下，本集團於期內繼續積極尋求不同業務範疇的優質投資機會。本集團以中、港兩地及海外地產業務為重點，亦以擁有國際性業務的跨國企業為發展定位。

物業銷售

上半年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合資企業）為港幣 212 億 9,600 萬元（二零一五年 — 港幣 157 億 6,500 萬元），主要包括（一）本港物業項目的住宅單位銷售 — 維港•星岸和悅目；（二）內地物業項目的住宅單位銷售 — 上海湖畔名邸、武漢世紀江尚中心、南京漣城、東莞海逸豪庭和青島曉港名城；及（三）本港商用物業的銷售，包括去年落成之香葉道物業項目，並以地區概括如下：

地區	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	8,663	10,328
內地	12,628	5,313
新加坡	-	124
其他	5	-
	21,296	15,765

上半年度物業銷售收益（包括攤佔合資企業）為港幣 68 億 5,600 萬元（二零一五年 — 港幣 38 億 1,600 萬元），並來自以下地區：

地區	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	3,464	2,715
內地	3,431	1,059
新加坡	(33)	47
其他	(6)	(5)
	6,856	3,816

下半年度物業銷售收益將主要來自香港峻滢II、世宙和君柏、北京譽天下、南京漣城、武漢世紀江尚中心和世紀都會，及若干其他預期將會完成之項目的住宅單位銷售。

峻滢II及世宙的住宅單位經已接近售罄，而君柏的住宅單位將於下半年推售。內地多個住宅項目的銷售及預售都較預算理想，而英國 Chelsea Waterfront 的住宅單位（預期於二零一六年年年底完成）及新加坡 Stars of Kovan 的住宅和商業單位（預期於二零一九年完成）之預售亦進展順利。

於中期結算日，本集團所佔尚未確認之合約物業銷售如下：

地區	銷售收入 港幣百萬元
香港	11,823
內地	15,607
英國	918
新加坡	500
	28,848

並擁有約 1,310 萬平方米可開發土地儲備（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），其中約 70 萬平方米、1,200 萬平方米及 40 萬平方米分別位於香港、內地及海外。

物業租務

上半年度物業租務收入（包括攤佔合資企業）為港幣 36 億 7,000 萬元（二零一五年 — 港幣 15 億 5,000 萬元），包括以往分別由長江和記實業有限公司及其附屬公司（「長實集團」）及和記黃埔有限公司及其附屬公司（「和黃集團」）所持有之物業組合六個月租金收入，而去年同期收入，則按本公司 2015 年中期報告中所述，包括以往分別由長實集團及和黃集團所持有之物業組合的六個月及二十八日租金收入。

	2016	2015
以往由下列集團持有之物業組合	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	1,185	1,160
和黃集團	2,485	390
	3,670	1,550

集團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收入 42%、38%及 11%。

上半年度物業租務收益（包括攤佔合資企業）為港幣 33 億 6,300 萬元（二零一五年 — 港幣 13 億 3,100 萬元），並來自以下地區：

地區	2016	2015
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	3,115	1,230
內地	209	92
海外	39	9
	3,363	1,331

於中期結算日，本集團持有約 150 萬平方米之投資物業組合（不包括農地）如下：

地區	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 4%至 8%的資本化比率計算，錄得公平值增加港幣 2 億 2,800 萬元（二零一五年 — 港幣 12 億 9,100 萬元）。本集團亦攤佔合資企業之投資物業公平值增加港幣 300 萬元（二零一五年 — 港幣 800 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（包括攤佔合資企業）為港幣 22 億 9,500 萬元（二零一五年 — 港幣 14 億 1,400 萬元），包括以往分別由長實集團及和黃集團所擁有之酒店及服務套房六個月營運收入，而去年同期收入，則按本公司 2015 年中期報告中所述，包括以往分別由長實集團及和黃集團所擁有之酒店及服務套房的六個月及二十八日營運收入。

	2016	2015
以往由下列集團擁有之酒店及服務套房	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	1,208	1,236
和黃集團	1,087	178
	2,295	1,414

集團酒店及服務套房組合包括十五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 786 元、港幣 624 元及港幣 721 元，而平均入住率分別為 84.4%、59.5%及 55.1%。

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 6 億 3,300 萬元（二零一五年 — 港幣 5 億 500 萬元），並來自以下地區：

	2016	2015
地區	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	698	524
內地	(17)	(14)
海外	(48)	(5)
	633	505

集團酒店及服務套房業務於期內所錄得之平均酒店經營溢利為每月每平方米港幣 166 元，若以集團已落成的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 14.4%。

物業及項目管理

上半年度物業及項目管理收入（包括攤佔合資企業）為港幣 3 億 200 萬元（二零一五年 — 港幣 3 億 2,000 萬元），包括以往分別由長實集團及和黃集團所管理之物業及項目六個月管理收入，而去年同期收入，則按本公司 2015 年中期報告中所述，包括以往分別由長實集團及和黃集團所管理之物業及項目的六個月及二十八日管理收入。

	2016	2015
以往由下列集團管理之物業及項目	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	195	304
和黃集團	107	16
	302	320

上半年度物業及項目管理收益（包括攤佔合資企業）為港幣 1 億 3,300 萬元（二零一五年 — 港幣 1 億 1,800 萬元），並來自以下地區：

	2016	2015
地區	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	100	95
內地	15	7
海外	18	16
	133	118

相比去年同期，物業及項目管理收入減少而收益增加，乃因為按成本向長實集團及和黃集團之合資企業所收取的項目管理費，在該等合資企業於去年成為附屬公司後，已不再被確認為收入。

於中期結算日，本集團所管理之物業樓面總面積約 2,200 萬平方米，預期該面積會隨着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，本集團佔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	27.8%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	19.0%

及期內溢利收益達港幣 2 億 1,200 萬元（二零一五年 — 港幣 3 億 2,200 萬元），包括置富產業信託及泓富產業信託之分派及攤佔聯營公司匯賢產業信託之溢利，而集團收取三個產業信託之現金分派共港幣 4 億 2,300 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。

於中期結算日，本集團之銀行借款為港幣 572 億元，還款期攤分九年：於一年內到期借款為港幣 45 億元，於二至五年內到期借款為港幣 492 億元，及於五年後到期借款為港幣 35 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 2.5%。負債淨額以總借款減銀行結存及定期存款港幣 503 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。於匯率或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，本集團之銀行借款約 78.6% 為港幣及美元；其餘為人民幣，主要為內地之物業項目融資。本集團物業發展收入以港幣及人民幣為主，而持有現金結存大部分為港幣及人民幣。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，若干集團物業資產總額達港幣 190 億 3,700 萬元（二零一五年十二月三十一日 — 港幣 214 億 5,000 萬元）已就內地物業項目所需銀行借款作為抵押。

或有負債

於中期結算日，本集團提供擔保予（一）合作發展項目之土地提供者就其可攤分收入不少於港幣 5 億 6,400 萬元（二零一五年十二月三十一日 — 港幣 5 億 7,600 萬元）；及（二）若干內地銀行就其借出抵押貸款達港幣 36 億 4,700 萬元（二零一五年十二月三十一日 — 港幣 16 億 7,800 萬元）予購買集團發展及銷售之物業的人士。

僱員

於中期結算日，本集團之主要業務僱用約二萬一千二百名員工，期內薪酬（不包括董事酬金）約為港幣 28 億 7,300 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。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司以總代價（未計費用）港幣 661,626,725 元於聯交所合共回購 14,180,500 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註銷。於二零一六年六月三十日，已發行股份總數為 3,845,498,000 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)	
二零一六年三月	13,535,000	48.50	45.85	632,425,925
二零一六年五月	645,500	45.30	45.15	29,200,800
	<u>14,180,500</u>			<u>661,626,725</u>

除上文所披露者外，於截至二零一六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。

除下文所披露者外，於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司已應用聯交所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。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，一位獨立非執行董事因健康理由未克出席於二零一六年五月十三日舉行之本公司股東週年大會（「二零一六年度股東週年大會」）。就企業管治守則第 E.1.2 條守則條文而言，董事會主席因臨時抱恙未克出席二零一六年度股東週年大會。本公司董事總經理兼副主席根據本公司經修訂及重列之組織章程細則規定，代董事會主席擔任二零一六年度股東週年大會主席，並於會上回答提問。

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二零一六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)

開派二零一六年度中期股息啟事

長江實業地產有限公司董事會宣佈，本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔溢利為港幣 86 億 600 萬元，即每股溢利為港幣 2 元 2 角 3 分。董事會現宣佈派發二零一六年度中期股息每股港幣 3 角 8 分，給予二零一六年九月十二日（星期一）（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。上述中期股息將於二零一六年九月二十二日（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，於二零一六年九月十二日（星期一）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，二零一六年八月十一日

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2016年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
集團收入	27,252	17,740
攤佔合資企業之收入	311	1,309
總額	<u>27,563</u>	<u>19,049</u>
集團收入	27,252	17,740
投資及其他收益	341	396
營運成本		
物業及有關成本	(14,092)	(11,203)
薪金及有關支出	(1,885)	(437)
利息及其他融資成本	(318)	(252)
折舊	(340)	(176)
服務費	-	(357)
其他支出	(223)	(123)
	(16,858)	(12,548)
攤佔合資企業之溢利	66	243
攤佔聯營公司之溢利	64	35
投資物業之公平值增加	228	1,291
售出合資企業之溢利	-	1,366
除稅前溢利	11,093	8,523
稅項	(2,314)	(1,253)
除稅後溢利	8,779	7,270
應佔溢利		
股東	8,606	6,890
非控股股東	173	380
	<u>8,779</u>	<u>7,270</u>
每股溢利	港幣2.23元	港幣1.79元

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
中期股息	<u>1,461</u>	<u>1,351</u>
每股股息	港幣0.38元	港幣0.35元

綜合全面收益表
截至2016年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2016	2015
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅後溢利	<u>8,779</u>	<u>7,270</u>
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(虧損)	(2,293)	665
可出售投資公平值得益	890	68
攤佔合資企業之其他全面虧損	<u>(93)</u>	<u>(17)</u>
其他全面收益(虧損)	<u>(1,496)</u>	<u>716</u>
全面收益總額	<u><u>7,283</u></u>	<u><u>7,986</u></u>
應佔全面收益總額		
股東	7,233	7,567
非控股股東	<u>50</u>	<u>419</u>
	<u><u>7,283</u></u>	<u><u>7,986</u></u>

綜合財務狀況表
2016年6月30日結算

	(未經審核) 30/6/2016 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2015 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	20,687	18,614
投資物業	120,450	119,959
合資企業	4,817	4,393
聯營公司	7,575	7,743
可出售投資	6,341	5,451
長期應收貸款	1,876	1,892
遞延稅項資產	2,139	2,256
	<u>163,885</u>	<u>160,308</u>
流動資產		
物業存貨	147,906	153,301
應收賬款、按金及預付款項	10,233	12,335
銀行結存及定期存款	50,332	45,861
	<u>208,471</u>	<u>211,497</u>
流動負債		
銀行借款	4,450	5,772
應付賬款及費用	13,023	14,785
客戶訂金	18,290	11,832
稅項準備	1,583	4,238
	<u>37,346</u>	<u>36,627</u>
流動資產淨值	<u>171,125</u>	<u>174,870</u>
非流動負債		
銀行借款	52,767	55,217
遞延稅項負債	10,013	10,096
退休金責任	186	178
	<u>62,966</u>	<u>65,491</u>
資產淨值	<u>272,044</u>	<u>269,687</u>
上列項目代表：		
股本	3,846	3,860
股本溢價	250,287	250,951
儲備	11,494	8,285
股東權益	265,627	263,096
非控股股東權益	6,417	6,591
權益總額	<u>272,044</u>	<u>269,687</u>

附註：

(1) 期內各經營業務之收入如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合資企業		總額	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業銷售	21,111	14,926	185	839	21,296	15,765
物業租務	3,622	1,379	48	171	3,670	1,550
酒店及服務套房業務	2,282	1,191	13	223	2,295	1,414
物業及項目管理	237	244	65	76	302	320
	27,252	17,740	311	1,309	27,563	19,049

期內，本集團香港以外經營業務之收入(包括合資企業)佔收入總額49% (2015年 - 30%) 及來自以下地區：

	截至6月30日止六個月	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
內地	13,180	5,613
新加坡	25	146
其他	174	35
	13,379	5,794

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	截至6月30日止六個月					
	集團		合資企業		總額	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業銷售	6,757	3,798	99	18	6,856	3,816
物業租務	3,356	1,222	7	109	3,363	1,331
酒店及服務套房業務	640	425	(7)	80	633	505
物業及項目管理	104	73	29	45	133	118
	10,857	5,518	128	252	10,985	5,770
房地產投資信託權益					212	322
					11,197	6,092
利息及其他融資成本					(318)	(252)
投資物業之公平值增加						
集團					228	1,291
合資企業					3	8
售出合資企業之溢利					-	1,366
其他					35	132
稅項						
集團					(2,314)	(1,253)
合資企業					(52)	(114)
非控股股東應佔溢利					(173)	(380)
股東應佔溢利					8,606	6,890

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他	708	163
長江實業(集團)有限公司及其附屬公司	-	355
減：資本化金額	(390)	(266)
	318	252
已售物業成本	12,427	10,022

- (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%（2015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6月30日止六個月	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本期稅項		
香港	677	660
香港以外	1,491	507
遞延稅項	146	86
	<u>2,314</u>	<u>1,253</u>

- (4) 期內，本公司以總代價(包括費用)港幣664,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購14,180,500股本公司已發行股份，及將該等已回購股份全數註銷。

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3,851,764,657股計算（2015年 – 以2015年6月3日上市日已發行股份3,859,678,500股計算，視同該等股份於整個期間經已發行）。

- (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。各發展項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於根據買賣合同條款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按租務合同條款預繳。

於中期/年終結算日，應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	30/6/2016 港幣百萬元	31/12/2015 港幣百萬元
一個月內	6,806	9,244
二至三個月	50	60
三個月以上	52	55
	<u>6,908</u>	<u>9,359</u>

於中期/年終結算日，應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	30/6/2016 港幣百萬元	31/12/2015 港幣百萬元
一個月內	4,650	4,956
二至三個月	31	48
三個月以上	28	52
	<u>4,709</u>	<u>5,056</u>

- (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2015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2016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。