

強化業務
嶄新發展



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

2015 年度中期報告

此二零一五年度中期報告(英文及中文版)〔「中期報告」〕已於本公司網站 www.ckph.com.hk 登載。凡選擇(或被視為已同意)瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(包括但不限於中期報告)以代替收取印刷本之股東,均可透過本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)向本公司提出書面要求,或電郵至 ckph.ecom@computershare.com.hk,以索取中期報告之印刷本。

凡選擇(或被視為已同意)以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東,如因任何理由於收取或接收於本公司網站登載之中期報告時遇有困難,可透過本公司香港股份登記處向本公司提出書面要求,或電郵至 ckph.ecom@computershare.com.hk,即可獲免費發送中期報告的印刷本。

股東可隨時透過本公司香港股份登記處預先給予本公司合理時間的書面通知,或電郵至 ckph.ecom@computershare.com.hk,以更改其收取公司通訊之方式(印刷本或透過本公司網站之電子方式)及/或語言版本之選擇。

鑑於中期報告之英文及中文版乃印列於同一冊子內,故無論股東選擇收取英文或中文版之公司通訊印刷本,將會同時收取兩種語言版本之中期報告。

目錄

- 2 公司資料及重要日期
- 3 董事會主席業務報告
- 7 管理層討論及分析
- 17 董事個人資料
- 23 披露權益資料
- 29 企業管治
- 32 其他資料
- 38 中期財務報表

公司資料及重要日期

董事

李嘉誠	主席
李澤鉅	董事總經理兼副主席
甘慶林	副董事總經理
葉德銓	副董事總經理
鍾慎強	執行董事
趙國雄	執行董事
周偉淦	執行董事
鮑綺雲	執行董事
吳佳慶	執行董事
張英潮	獨立非執行董事
周年茂	獨立非執行董事
洪小蓮	獨立非執行董事
馬世民	獨立非執行董事
葉元章	獨立非執行董事

審核委員會

張英潮	(主席)
周年茂	
洪小蓮	

薪酬委員會

洪小蓮	(主席)
李嘉誠	
張英潮	

執行委員會

李澤鉅	(主席)	
甘慶林		
葉德銓		
鍾慎強		
趙國雄		
周偉淦		
鮑綺雲		
吳佳慶		
葉建明		文嘉強
沈惠儀		關志堅
楊逸芝		馬勵志

公司秘書

楊逸芝

授權代表

葉德銓
楊逸芝

會計部總經理

文嘉強

主要往來銀行

瑞穗銀行
三菱東京 UFJ 銀行
中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行
美國銀行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
華僑銀行
中國農業銀行股份有限公司
加拿大帝國商業銀行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

胡關李羅律師行

註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman,
KY1-1104, Cayman Islands

主要營業地點

香港皇后大道中 2 號
長江集團中心 7 樓

股份登記及過戶總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square,
Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 17 樓 1712-1716 室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：1113
彭博資訊：1113 HK
路透社：1113.HK

網站

www.ckph.com.hk

重要日期

公佈中期業績	2015 年 8 月 25 日
中期股息記錄日期	2015 年 9 月 23 日
派發中期股息	2015 年 10 月 6 日

董事會主席業務報告

強化業務 嶄新發展

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。

業務展望

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。

* 「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。

董事會主席業務報告(續)

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。

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。

董事會主席業務報告(續)

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

管理層討論及分析(續)

名稱	地點	上蓋樓面 總面積 (平方米)	本集團 所佔權益
御翠園 第 4A 及 4B 期	長春淨月經濟開發區	72,414	100%
南城都匯 第 5B 期	成都高新區	148,015	100%
御峰 1 號及 8A 號地塊	重慶楊家山	198,383	95%
御翠灣 G19 號地塊	重慶兩江新區	73,175	100%
海逸豪庭 第 D2b 期	東莞環崗湖	34,427	99.82%
漣岸 第 1A 及 2A 期	佛山禪城區	45,846	100%
珊瑚灣畔 第 4A 期	廣州番禺區	76,963	100%
逸翠莊園 第 1A 期	廣州增城	1,500	100%
漣城 第 1 及 2 期	南京建鄴區	359,198	100%
曉港名城 6 號地塊	青島市北區	225,797	90%
臻水岸苑 第 1 及 2 期	上海青浦區	80,230	100%
龍灣苑 第 1 及 2A 期	上海青浦區	151,126	100%
世紀匯 辦公樓 1 座	上海浦東新區	64,836	50%
御沁園 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 第 1 期	武漢江漢區	198,291	100%
世紀江尚中心 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 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	10,328	9,539
內地	5,313	2,966
新加坡	124	15
	15,765	12,520

管理層討論及分析 (續)

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 港幣百萬元	2014 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)
	3,816	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(於中期財務報表附註 1 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 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
長實集團 和黃集團	1,160 390	1,147 –
	1,550	1,147

管理層討論及分析(續)

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 港幣百萬元	2014 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 百萬平方米	零售 百萬平方米	工業 百萬平方米	總額 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：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
以往由下列集團擁有之酒店及服務套房		
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 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	524	607
內地	(14)	(9)
海外	(5)	–
	505	598

管理層討論及分析(續)

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 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
長實集團 和黃集團	304 16	272 -
	320	272

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 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	95	71
內地	7	8
海外	16	20
	118	99

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。

管理層討論及分析(續)

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。

董事個人資料

李嘉誠，大紫荊勳章、英帝國 KBE 爵級司令勳銜、法國榮譽軍團司令勳銜、巴拿馬國 Grand Officer of the Order Vasco Nunez de Balboa 勳銜、比利時國 Commandeur de l'Ordre de Léopold 勳銜，87 歲，為長江集團創辦人。李嘉誠先生於 2015 年 2 月 26 日獲委任加入董事會並出任本公司主席、執行董事及薪酬委員會成員。李嘉誠先生為上市公司長江和記實業有限公司(「長和」)之主席兼薪酬委員會成員。李嘉誠先生並為長江實業(集團)有限公司(「長江實業」)之董事(自 2015 年 6 月 3 日起由主席調任為董事)及和記黃埔有限公司(「和黃」)之董事(自 2015 年 6 月 8 日起由主席調任為董事)。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。和黃則透過協議安排方式於 2015 年 6 月 3 日被私有化。李嘉誠先生同時亦為李嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及 Li Ka Shing (Canada) Foundation 主席。李嘉誠先生曾任長江實業薪酬委員會成員。李嘉誠先生在港從事商業發展超過 60 年。

李嘉誠先生曾獲國家委任為香港特別行政區基本法起草委員會委員、港事顧問及香港特別行政區籌備委員會委員，並為國內外多個城市之榮譽市民。李嘉誠先生亦積極參與社會服務及出任多個社團名譽會長。

李嘉誠先生獲北京大學、香港大學、香港科技大學、香港中文大學、香港城市大學、香港公開大學、加拿大卡加里大學及英國劍橋大學頒授名譽博士學位，並獲千禧企業家獎、卡內基慈善獎及柏克萊獎章，尚有多個由國內外頒授之崇高榮譽及獎項未予盡載。

李嘉誠先生為本公司董事總經理兼副主席及執行委員會主席李澤鉅先生之父親及本公司副董事總經理及執行委員會委員甘慶林先生之襟兄。李嘉誠先生亦為若干按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

董事個人資料(續)

李澤鉅，51歲，於1985年加入長江集團，於2015年1月5日獲委任為本公司董事，並於2015年2月26日出任本公司董事總經理兼副主席及執行董事。李澤鉅先生亦於2015年6月3日獲委任為本公司執行委員會主席。李澤鉅先生為長江和記實業有限公司之集團聯席董事總經理(自2015年6月3日起由董事總經理調任為集團聯席董事總經理)兼副主席。李澤鉅先生並為長江實業(集團)有限公司之董事(自2015年6月3日起由董事總經理兼副主席調任為董事)及和記黃埔有限公司之董事(自2015年6月8日起由副主席調任為董事)。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於2015年3月18日起被長和取代。和黃則透過協議安排方式於2015年6月3日被私有化。李澤鉅先生亦為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之主席、電能實業有限公司及港燈電力投資之受託人—經理港燈電力投資管理人有限公司(「港燈電力投資管理人」)非執行董事、港燈電力投資有限公司非執行董事兼副主席，以及赫斯基能源公司聯席主席。李澤鉅先生曾任長和及長江實業之執行委員會主席。除長江實業、和黃及港燈電力投資管理人外，上文提述之公司/投資信託全部均於香港或海外上市。李澤鉅先生亦為李嘉誠基金會有限公司、李嘉誠(海外)基金會及 Li Ka Shing (Canada) Foundation 副主席，以及香港上海滙豐銀行有限公司董事。李澤鉅先生為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會常務委員，同時任香港特別行政區策略發展委員會委員及香港總商會副主席。李澤鉅先生並為巴巴多斯駐港名譽領事。李澤鉅先生持有土木工程學士學位、土木工程碩士學位及榮譽法學博士學位。李澤鉅先生為本公司主席及按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生的兒子及本公司副董事總經理及執行委員會委員甘慶林先生之姨甥。李澤鉅先生亦為若干按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

甘慶林，68 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司執行董事及出任本公司副董事總經理，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。甘先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，以及長江實業(集團)有限公司之董事(自 2015 年 6 月 3 日起由副董事總經理調任為董事)。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。甘先生同時任長江基建集團有限公司集團董事總經理、長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監，以及和記黃埔有限公司之董事(自 2015 年 6 月 8 日起由執行董事調任為董事)。和黃透過協議安排方式於 2015 年 6 月 3 日被私有化。甘先生曾任長和及長江實業之執行委員會委員。除長江實業及和黃外，上文提述之公司全部均為上市公司。甘先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司之主席。甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十二屆委員會顧問。甘先生持有工程學士學位及工商管理碩士學位。甘先生為本公司主席及按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生之襟弟及本公司董事總經理兼副主席及執行委員會主席李澤鉅先生之姨丈。

葉德銓，63 歲，於 2015 年 1 月 5 日獲委任為本公司董事，於 2015 年 2 月 26 日出任本公司副董事總經理兼執行董事，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。葉先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理以及長江實業(集團)有限公司之董事(自 2015 年 6 月 3 日起由副董事總經理調任為董事)。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。葉先生同時任長江基建集團有限公司執行董事及副主席、長江生命科技集團有限公司高級副總裁及投資總監、ARA Asset Management Limited (於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、TOM 集團有限公司、瑞年國際有限公司及首長國際企業有限公司之非執行董事。葉先生曾任中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事，以及長和及長江實業之執行委員會委員。除長江實業外，上文提述之公司全部均為上市公司。葉先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生曾出任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事。葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。葉先生為若干按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

董事個人資料(續)

鍾慎強，64 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司執行董事，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。鍾先生曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之執行董事及執行委員會委員。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。鍾先生為香港註冊建築師，曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員。

趙國雄，65 歲，於 1997 年加入長江集團，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司執行董事，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。趙先生亦為 ARA Asset Management Limited (於新加坡上市之亞洲房地產基金管理公司)、置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司及泓富產業信託(於香港上市)管理人泓富資產管理有限公司之主席。趙先生並擔任 ARA Asia Dragon Fund 管理人 ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited 及 ARA Asia Dragon Limited 之董事。趙先生曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之執行董事及執行委員會委員。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。趙先生於香港及多個國家累積逾 30 年的國際地產業務經驗。趙先生為中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。趙先生同時為香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。趙先生持有社會學及經濟學文學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大 Trent University 頒授榮譽法學博士學位。趙先生為按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

周偉淦，太平紳士，67 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司執行董事，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。周先生於 1995 年 7 月加入和黃集團，並曾任和黃集團之物業及酒店部門集團董事總經理。周先生現任本公司之全資附屬公司和記地產集團有限公司集團董事總經理。周先生亦為上市公司中國航空工業國際控股(香港)有限公司之非執行董事。周先生於各類發展之項目管理與建築設計方面，包括於香港、內地與海外之酒店、住宅、商業、工業及校舍項目有逾 40 年經驗。周先生持有香港大學建築學文學士學位及建築學學士學位，並為認可人士(建築師名單)及註冊建築師。自 2001 年 8 月起，周先生成為香港建築師學會資深會員。

鮑綺雲，59 歲，於 1982 年加入長江集團，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司執行董事，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。鮑小姐曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之執行董事及執行委員會委員。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。鮑小姐為若干按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

吳佳慶，58 歲，1987 年加入長江集團，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司執行董事，並於 2015 年 6 月 3 日獲委任為本公司執行委員會委員。吳小姐曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之執行董事及執行委員會委員。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。吳小姐持有美國賓夕凡尼亞大學文學學士學位及美國哈佛大學城市規劃碩士學位。吳小姐為若干按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司一主要股東所控制之公司的董事。

張英潮，67 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。張先生亦出任長江基建集團有限公司、中核國際有限公司、綠地香港控股有限公司、和記電訊香港控股有限公司、新世界百貨中國有限公司、創維數碼控股有限公司及 TOM 集團有限公司之獨立非執行董事；BTS Group Holdings Public Company Limited 之獨立董事；及和記電訊香港控股有限公司獨立非執行董事王葛鳴博士之替任董事。張先生為 Worldsec Limited 之執行董事及副主席。張先生曾任長江和記實業有限公司、長江實業(集團)有限公司及科瑞控股有限公司之獨立非執行董事，以及長和及長江實業之審核委員會主席。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。除長江實業外，上文提述之公司全部均為上市公司。張先生曾任證券及期貨事務上訴審裁處委員及證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員。張先生持有數學學士學位及操作研究管理科碩士學位。

董事個人資料(續)

周年茂，66 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會成員。周先生曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之獨立非執行董事。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。周先生現為華業(控股)有限公司主席及董事總經理。

洪小蓮，67 歲，1972 年 3 月加入長江集團，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。洪女士曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。洪女士現為中華人民共和國中國人民政治協商會議天津市第十三屆委員會委員，亦為香港房屋協會監事會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港理工大學榮譽顧問委員會委員、嶺南大學榮譽諮議會委員、天津大學校長顧問及中國國家行政學院(香港)工商專業同學會副主席。洪女士亦在 2006 年 11 月至 2012 年 10 月間擔任香港特別行政區政府地產代理監管局委員，於 2000 年 4 月至 2011 年 8 月間曾任香港理工大學企業發展院督導委員會委員，並於 2008 年 9 月至 2014 年 8 月擔任香港房屋協會執行委員會委員。洪女士為香港理工大學大學院士。

馬世民，CBE，75 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司獨立非執行董事。馬世民先生現任投資管理公司 General Enterprise Management Services Limited (「GEMS Ltd.」) 之非執行主席。馬世民先生為綠森集團有限公司、鐵江現貨有限公司及中國天然氣集團有限公司之非執行董事，以及東方海外(國際)有限公司、永泰地產有限公司及春泉產業信託管理人春泉資產管理有限公司(「春泉」)之獨立非執行董事。馬世民先生亦為 Compagnie Financière Richemont SA 之非執行董事。馬世民先生曾任長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之獨立非執行董事。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。除長江實業、GEMS Ltd. 及春泉外，上文提述之公司/投資信託全部均於香港或海外上市。

葉元章，92 歲，於 2015 年 2 月 26 日獲委任為本公司獨立非執行董事。葉先生曾任上市公司長江和記實業有限公司及長江實業(集團)有限公司之獨立非執行董事。長江實業於香港聯合交易所有限公司之上市地位於 2015 年 3 月 18 日起被長和取代。葉先生持有理學碩士機械工程學位，為上市公司太平地氈國際有限公司榮譽總裁。

披露權益資料

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

1. 於股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益及全權信託之成立人	-	-	133,150,256 (附註 1)	1,028,753,254 (附註 2)	1,161,903,510	30.10%
李澤鉅	實益擁有人、子女或配偶權益、受控制公司之權益及信託受益人	220,000	405,200	3,572,350 (附註 3)	1,028,753,254 (附註 2)	1,032,950,804	26.76%
甘慶林	實益擁有人及子女或配偶權益	51,040	57,360	-	-	108,400	0.0028%
周年茂	實益擁有人	66	-	-	-	66	=0%
洪小蓮	實益擁有人	43,256	-	-	-	43,256	0.0011%
葉元章	子女或配偶權益	-	91,920	-	-	91,920	0.0024%

披露權益資料(續)

1. 於股份之好倉(續)

(b) 相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Precise Result Global Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	15 (附註 4)	15	15%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	15 (附註 4)	15	15%
Jabrin Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	2,000 (附註 4)	2,000	20%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	2,000 (附註 4)	2,000	20%
Mightycity Company Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	168,375 (附註 4)	168,375	1.53%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	168,375 (附註 4)	168,375	1.53%

附註：

(1) 該 133,150,256 股本公司股份包括：

- (a) 131,850,256 股由李嘉誠先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 1,300,000 股由李嘉誠基金會有限公司(「李嘉誠基金會」)持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

(2) 上述兩處所提及之 1,028,753,254 股本公司股份，實指同一股份權益，其中包括：

- (a) 936,462,744 股由 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited(「TUT1」)以 The Li Ka-Shing Unity Trust(「UT1」)信託人身份及 TUT1 以 UT1 信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之公司持有(「TUT1 相關公司」)。李嘉誠先生為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust(「DT1」)及另一全權信託(「DT2」)之財產授予人。Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited(「TDT1」，為 DT1 之信託人)及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited(「TDT2」，為 DT2 之信託人)各自持有 UT1 的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1 及 DT2 之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT1、TDT1 及 TDT2 之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited(「Unity Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有 Unity Holdco 三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1 擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向 Unity Holdco 或上文所述之 Unity Holdco 股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為 DT1 及 DT2 之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為 DT1 及 DT2 之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由 TUT1 以 UT1 信託人身份及 TUT1 相關公司持有之本公司股份申報權益。

- (b) 7,863,264 股由 Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited(「TUT3」)以 The Li Ka-Shing Castle Trust(「UT3」)信託人身份持有。李嘉誠先生為兩個全權信託(「DT3」及「DT4」)之財產授予人。Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited(「TDT3」，為 DT3 之信託人)及 Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited(「TDT4」，為 DT4 之信託人)各自持有若干 UT3 的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3 及 DT4 之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3 及 TDT4 之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Castle Holdings Limited(「Castle Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有 Castle Holdco 三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT3 擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向 Castle Holdco 或上文所述之 Castle Holdco 股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

披露權益資料(續)

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為 DT3 及 DT4 之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為 DT3 及 DT4 之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由 TUT3 以 UT3 信託人身份持有之本公司股份申報權益。

- (c) 84,427,246 股股份由 TDT3 以 DT3 信託人身份控制的公司持有。
- (3) 該 3,572,350 股本公司股份包括：
 - (a) 2,272,350 股由李澤鉅先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
 - (b) 1,300,000 股由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
- (4) 該等公司為本公司附屬公司，其股份由 TUT1 以 UT1 信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為本公司董事，因被視為持有上文附註(2)(a)所述之 TUT1 以 UT1 信託人身份之權益，均被視為須就該等股份申報權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於二零一五年六月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

1. 主要股東於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	普通股股數	佔股權之概約百分比
身為 The Li Ka-Shing Unity Trust 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	936,462,744 (附註 1)	24.26%
身為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及信託受益人	936,462,744 (附註 1)	24.26%
身為另一全權信託的信託人之 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及信託受益人	936,462,744 (附註 1)	24.26%

2. (a) 其他人士於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份 / 相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	(i) 實益擁有人	8,674,899)	269,044,366 (附註 2)	6.97%
	(ii) 投資經理	50,895,866)		
	(iii) 信託人	27,364)		
	(iv) 託管公司/核准 借出代理人	209,446,237)		
JPMorgan Chase Bank, N.A.	(i) 投資經理	2,998,249)	201,408,652 (附註 3)	5.22%
	(ii) 信託人	27,364)		
	(iii) 託管公司/核准 借出代理人	198,383,039)		

披露權益資料(續)

(b) 其他人士於本公司股份及相關股份之淡倉

股東名稱	身份	股份/相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	1,393,296	1,393,296 (附註 4)	0.03%

(c) 其他人士於本公司股份及相關股份之可供借出股數

股東名稱	身份	股份/相關 股份股數	總數	佔股權之 概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	託管公司/核准借出代理人	209,446,237	209,446,237	5.42%
JPMorgan Chase Bank, N.A.	託管公司/核准借出代理人	198,383,039	198,383,039 (附註 5)	5.14%

附註：

- (1) 上述三處所提及之 936,462,744 股本公司股份，實指同一股份權益。於該等 936,462,744 股股份中，913,378,704 股股份由 TUT1 以 UT1 信託人身份所持有，及 23,084,040 股股份由 TUT1 以 UT1 信託人身份所控制的公司持有。根據證券及期貨條例，TUT1 以 UT1 信託人身份、TDT1 以 DT1 信託人身份及 TDT2 以另一全權信託的信託人身份，各被視為須就上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節之附註(2)所述之本公司股份申報權益。
- (2) 該好倉包括 23,529 股非上市及以實物結算持有衍生權益之本公司相關股份。
- (3) 由於 JPMorgan Chase Bank, N.A. 乃 JPMorgan Chase & Co. 的全資附屬公司，該好倉已包括在上述描述之 JPMorgan Chase & Co. 的好倉內。
- (4) 該淡倉包括 1,393,296 股持有衍生權益之本公司相關股份，其中 1,261,500 股相關股份衍生自上市及以現金結算之衍生工具，其餘 131,796 股相關股份衍生自非上市及以實物結算之衍生工具。
- (5) 由於 JPMorgan Chase Bank, N.A. 乃 JPMorgan Chase & Co. 的全資附屬公司，該可供借出的股份已包括在上述描述之 JPMorgan Chase & Co. 的可供借出的股份內。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

企業管治

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，本公司亦已制訂「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。

董事會組成及常規

董事會共同負責監察本集團業務及不同事務的管理工作，致力提升股東價值。董事會由十四位董事組成，包括九位執行董事及五位獨立非執行董事。遵照上市規則規定，超過三分之一董事會成員為獨立非執行董事及超過一位獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。根據本公司經修訂及重列組織章程細則及企業管治守則之規定，所有董事(包括獨立非執行董事)須每三年輪流告退，並須經重選連任。

董事會主席(「主席」)及董事總經理之職務現由不同人士擔任，使董事會運作及集團日常業務管理得以有效劃分。

所有董事均積極投入董事會事務，而董事會時刻以符合本集團最佳利益之方式行事。除董事會定期會議外，主席與獨立非執行董事至少每年一次在並無任何執行董事的情況下舉行會議。

企業管治(續)

公司秘書須向董事會負責，確保董事會程序均獲遵守，並確保董事會獲簡報一切有關法例、規管及企業管治的發展並以此作為決策的參考。公司秘書亦直接負責確保集團遵守上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、公司條例、證券及期貨條例及其他適用法律、法規及規例所規定的持續責任。

董事進行證券交易之標準守則

本公司自二零一五年六月三日起已採納載於上市規則附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為本公司董事買賣證券之標準守則，該標準守則將不時作出修訂並予以採納。所有董事已確認，於截至二零一五年六月三十日止期間內，一直遵守標準守則的規定。

本公司僱員手冊載有僱員買賣證券之書面指引，該等指引具與標準守則相符之嚴格規定。

內部監控

本公司已設立內部審計機制，根據企業管治守則對本集團所有內部監控系統作出獨立評估，並負責檢討有關系統是否有效。內部審計部運用風險評估法並諮詢管理層的意見，以不偏不倚的觀點制定審核計劃，以呈交本公司審核委員會(「審核委員會」)審議。審計工作集中於審核集團財務、運作及合規監控及可預見的高風險商業活動。內部審計機制的主要環節是監察及確保內部監控系統的有效運作。

董事會已透過審核委員會就本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之內部監控系統是否有效進行檢討。

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，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務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報告。

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。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司董事及管理層之薪酬政策及架構向董事會作出建議，並參照董事會不時議決之企業目標及方針，檢討全體執行董事及管理層之薪酬待遇。

投資者關係及股東通訊

本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i) 按上市規則規定，寄發公司通訊（其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格）印刷本，股東亦可選擇以電子方式透過本公司網站收取該等文件；(ii) 股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii) 本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv) 本公司網站為股東及持份者提供與本公司溝通之途徑；(v) 本公司不時召開新聞發佈會及投資分析員簡佈會提供本集團最新業績資料；(vi) 本公司之香港股份登記處為股東處理一切股份登記及相關事宜；及 (vii) 本公司企業事務部處理股東及投資者之一般查詢。

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制定股東通訊政策，並將定期作出檢討以確保其成效。

其他資料

購入、出售或贖回本公司之上市證券

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。

風險因素

本集團的業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列風險因素可能會導致本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期的業績出現重大差異。此等因素並不全面或所有因素未能詳錄，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

物業發展

發展及擁有物業一般存在風險，其中包括建築成本上升、未能按優惠條款獲取融資發展物業之風險、因面對現時人手老化、短缺、技術錯配及斷層，以及材料價格急劇上漲等問題使物業建築未能按照原定時間表或預算完成、物業建築完成時未能獲得長期融資、已發展物業未能按獲利的條款出售或出租、其他發展商或物業業主激烈競爭導致物業空置或無法按有利條款出售或出租物業、物業買家或租戶或會違約、持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租、現有租約約滿後無法續租或重新出租樓面，以及物業市道會受環境法例及規定、分區法規及其他政府規則及財政政策轉變所影響。物業價值及租金價值亦可能受不同因素所影響，包括政治發展、政府法規及規劃或稅務法律轉變、利率及消費價格水平、整體物業供應以及政府壓抑物業價格措施等。此外，相關機構可能不時會就銷售或轉讓住宅物業徵收稅項、徵費、印花稅，及同類稅項或收費。

一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制本集團及時出售物業套現之能力。

土地供應由不同市場的政府土地政策所主導，於香港、內地及其他海外市場購買土地可能須遵從不同的監管要求或限制。因此，物業發展的業務前景可能受到香港、內地及其他海外市場的優質土地供應量及價格水平所影響。

倘本集團並無支付地價或根據土地出讓文件的條款發展物業，本集團可能會遭受罰款或懲罰。根據有關閒置土地的內地法律及法規，倘發展商未能根據土地出讓合同條款(包括但不限於費用支付、土地指定用途、土地發展動工及竣工時間的條款)發展土地，則有關當局可向發展商發出警告或施徵罰款，或要求沒收發展商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標。此外，內地多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的規定，地方政府預期將根據中央政府的指示執行該等規則。

土地收回或物業發展延遲完工的情況或會發生，倘本集團的土地被收回，本集團將不能在沒收的土地上繼續進行物業發展，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的發展成本及其他成本。此外，日後關於閒置土地或土地使用權其他方面的條例或會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘本集團因項目發展延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，本集團或會失去項目發展機會及此前對土地的投資，這可能對本集團的業務、財政狀況及營運業績及增長前景造成重大不利影響。

物業或會因火災或其他原因導致損毀，本集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，因保險賠償額未能全數補足有關損失(包括租金及物業價值損失)而影響其財務狀況或營運業績。另外，本集團或未能就其他可能的損失以合理價格獲得承保或根本不獲承保。一旦損失未獲承保或超過受保上限，所須承擔之賠償或會對物業資本回報構成影響。本集團亦須承擔與物業有關之任何債務或其他財務責任例如已承諾之資本開支。此外，須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此本集團須面對保險市場之波動風險，包括保險費率有可能調升。任何該等因素皆可能對本集團的業務、財務狀況、業績或發展前景造成不利影響。

其他資料(續)

行業趨勢及利率

本集團所從事行業的趨勢，包括物業市場的氣氛及狀況、香港物業價值、證券投資市場價格、外幣匯率及利率周期均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景構成重大風險。不能保證本集團日後面對的行業趨勢與利率變化不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

本集團的財務及庫務收入尤其取決於資本市場、利率及外幣匯率、環球經濟及市場狀況，因此不能保證該等狀況的變動不會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。金融市場之波動亦可對本集團的財務及庫務收入造成不利影響。

市場競爭激烈

本集團各主要業務在其營運的市場內均面對激烈競爭。新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇，均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。本集團面對的競爭風險包括(a)在香港、內地及其他海外市場從物業投資與發展的發展商日益增加，可能影響本集團的市場佔有率及回報；及(b)其他發展商料將持續帶來激烈競爭與價格壓力，並可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

外幣波動

本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，但其不同的附屬公司、聯營公司及合資企業可能以其他貨幣作為收支貨幣。因此，此等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算、盈利匯出、股權投資與貸款的匯價波動均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景。儘管本集團已監控其面對的外幣風險，惟經營業務中所使用的貨幣兌港元匯價之貶值或波動，仍可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

策略夥伴

本集團部分業務透過其分攤控制權(全部或部分)的非全資附屬公司、聯營公司及合資企業經營，並與其他策略或業務夥伴組成策略聯盟。不能保證任何該等策略或業務夥伴日後將願意繼續保持與本集團的關係，或本集團將能繼續執行對其非全資附屬公司、聯營公司與合資企業及其營運市場的既定策略。此外，本集團的合營夥伴可能(a)擁有與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)作出不符合本集團政策或目標的行動；(c)出現股權控制變動；(d)出現財務及其他困難；或(e)不能或不願意履行其合營責任，此等情況均可能影響本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景。

地方、國家及國際法規的影響

本集團在不同國家及城市面對當地的業務風險，該等風險可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大影響。本集團投資於全球多個國家及城市，目前及日後可能日益承受地方、國家或國際上各種政治、社會、法律、稅務、監管與環境規定不時轉變的影響。此外，政府制訂新政策或措施，無論是財政、稅務、監管、環境或其他影響競爭力的變動，均可能導致額外或預計以外的營運開支及資本開支的增加、市場容量的增加、政府補貼的減少，及對本集團業務的整體投資回報帶來風險，並可能阻延或妨礙其商業營運而導致收入與溢利蒙受損失。此等情況均可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

新會計準則的影響

香港會計師公會(「會計師公會」)不時頒佈新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。隨著會計準則持續發展，會計師公會日後可能再頒佈新訂及經修訂之香港財務報告準則，而本集團可能需要採納新會計政策，對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景或會造成重大影響。

其他資料(續)

爆發高傳染性疾病

二零零三年香港、內地，以至其他地方曾爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)。沙士爆發對受影響地區的經濟構成重大不利影響。流感及其他可傳染性疾病的蔓延亦影響全球多個國家。最新爆發的伊波拉病毒對全球行業造成威脅。此外，其他傳染病的傳播亦會對本集團的業務、營運業績及財務表現或會造成不利影響。任何該等因素可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

天然災難

本集團部分資產與業務，以及客戶與供應商之所在地，均處於有地震、水災與類似災禍危險之地區，倘若發生任何上述災禍，本集團之業務可遭受破壞，並會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

儘管本集團至今未因地震或天然災難導致其地產發展項目或資產或設施遭受嚴重破壞，但不能保證日後不會發生地震或其他天然災難而導致本集團之地產發展項目或資產或設施或鄰近普遍支援基建設施遭受嚴重破壞，因而對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

前瞻性陳述

本中期報告或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、其董事、本集團之僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本中期報告所載前瞻性陳述或意見之任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

中期財務報表

綜合收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	(未經審核)	
		2015 港幣百萬元	2014 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	(3)	19,049	15,337
集團營業額		17,740	11,766
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	(4)	(357)	(697)
其他支出		(123)	(56)
		(12,548)	(7,321)
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	(5)	8,523	6,429
稅項	(6)	(1,253)	(782)
除稅後溢利		7,270	5,647
應佔溢利			
總公司股東		6,890	5,632
非控股股東		380	15
		7,270	5,647
每股溢利	(8)	港幣 1.79 元	港幣 1.46 元

綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2015 港幣百萬元	2014 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

中期財務報表(續)

綜合財務狀況表

2015年6月30日結算

附註	(未經審核) 30/6/2015 港幣百萬元	(經審核) 31/12/2014 港幣百萬元
非流動資產		
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
可供出售投資	5,532	7,172
長期應收貸款	2,166	301
遞延稅項資產	1,909	-
	160,983	96,583
流動資產		
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)有限公司附屬公司款項	-	1,210
銀行結存及定期存款	46,102	10,354
	221,861	86,633
流動負債		
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)有限公司及其附屬公司款項	-	70,707
稅項準備	3,658	1,346
流動資產淨值	168,581	3,837
資產總額減流動負債	329,564	100,420
非流動負債		
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	-
	61,560	1,349
資產淨值	268,004	99,071
上列項目代表：		
股本	(10) 3,860	-
股本溢價	(10) 250,951	-
合併股本	-	93
儲備	3,560	96,161
股東權益	258,371	96,254
非控股股東權益	9,633	2,817
權益總額	268,004	99,071

簡明綜合權益變動表

截至2015年6月30日止六個月

	股東權益					非控股股東 (未經審核)	
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	合併股本 港幣百萬元	儲備 ⁽¹⁾ 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
2014年1月1日結餘	-	-	93	86,002	86,095	3,059	89,154
全面收益總額	-	-	-	4,117	4,117	14	4,131
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	136	136
已派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	(19)	(19)
已派予長江實業(集團)有限公司及其附屬公司股息	-	-	-	(3,079)	(3,079)	-	(3,079)
2014年6月30日結餘	-	-	93	87,040	87,133	3,190	90,323
2015年1月1日結餘	-	-	93	96,161	96,254	2,817	99,071
房地產業務合併完成時抵銷合併股本	-	-	(93)	-	(93)	-	(93)
因房地產業務合併而產生之儲備	-	-	-	(69,014)	(69,014)	-	(69,014)
根據房地產業務合併而產生之股本溢價(附註10(三))	-	254,811	-	-	254,811	-	254,811
因房地產業務合併而併入之非控股股東權益	-	-	-	-	-	6,779	6,779
以資本化股本溢價方式發行股份(附註10(四))	3,860	(3,860)	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	7,567	7,567	419	7,986
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(285)	(285)
已派予非控股股東股息	-	-	-	-	-	(97)	(97)
已派予長江實業(集團)有限公司及其附屬公司股息	-	-	-	(31,154)	(31,154)	-	(31,154)
2015年6月30日結餘	3,860	250,951	-	3,560	258,371	9,633	268,004

中期財務報表(續)

簡明綜合權益變動表(續)

(1) 儲備

	其他儲備 港幣百萬元	投資重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
2014年1月1日結餘	-	1,899	5,725	78,378	86,002
全面收益總額	-	(382)	(1,133)	5,632	4,117
已派予長江實業(集團)有限公司 及其附屬公司股息	-	-	-	(3,079)	(3,079)
2014年6月30日結餘	-	1,517	4,592	80,931	87,040
2015年1月1日結餘	-	2,037	4,245	89,879	96,161
因房地產業務合併而產生之儲備	(69,014)	-	-	-	(69,014)
全面收益總額	-	322	355	6,890	7,567
已派予長江實業(集團)有限公司 及其附屬公司股息	-	-	-	(31,154)	(31,154)
2015年6月30日結餘	(69,014)	2,359	4,600	65,615	3,560

綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	(未經審核)	
		2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
經營業務			
營運產生之現金	(一)	6,781	6,397
投資/借予合資企業款項		(8,371)	(184)
合資企業股息/還款		1,198	564
已收取利息		136	28
已支付利得稅		(758)	(160)
經營業務之現金流入(支出)淨額		(1,014)	6,645
投資業務			
投資/借予合資企業款項		(18)	(49)
合資企業股息/還款		36	66
售出合資企業		3,061	–
證券投資股息		216	99
售出可出售投資		155	–
增添投資物業		(31)	(9)
增添固定資產		(117)	(142)
結合和記房地產集團之業務	(二)	5,420	–
投資業務之現金流入(支出)淨額		8,722	(35)
融資活動			
新做銀行及其他借款		55,417	–
償還銀行及其他借款		(489)	(10)
借入(償還)長江實業(集團)有限公司及其附屬公司款項		3,587	(3,252)
已支付長江實業(集團)有限公司及其附屬公司利息		(440)	(589)
已派予長江實業(集團)有限公司及其附屬公司股息		(31,154)	(3,079)
已派予非控股股東股息		(97)	(19)
增加(減少)非控股股東注資		(285)	136
已支付利息及其他融資成本		(279)	(51)
融資活動之現金流入(支出)淨額		26,260	(6,864)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		33,968	(254)
1月1日現金及現金等值項目		10,354	10,069
6月30日現金及現金等值項目		44,322	9,815

中期財務報表(續)

綜合現金流量表(續)

附註：

(一) 營運產生之現金

	(未經審核)	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
除稅前溢利	8,523	6,429
利息收入	(66)	(43)
利息及其他融資成本	252	461
證券投資股息收入	(216)	(152)
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)	–
減少長期應收貸款	15	16
折舊	176	147
其他	(15)	(35)
營運資金變動		
減少物業存貨	5,202	1,757
減少客戶訂金	(696)	(1,099)
(增加)減少應收賬款、按金及預付款項	(3,603)	640
(增加)減少借予長江實業(集團)有限公司 附屬公司款項	1,210	(250)
增加應付賬款及費用	30	224
增加受限制銀行結存	(1,096)	–
	1,047	1,272
	6,781	6,397

(二) 結合和記房地產集團之業務

根據附註1所述的房地產業務合併，結合和記房地產集團業務導致(i)和記房地產集團的資產及負債納入集團財務報表；(ii)若干由長實房地產集團及和記房地產集團共同參與的合資企業成為本集團的附屬公司；及(iii)長實房地產集團及和記房地產集團均持有權益的匯賢產業信託成為本集團的聯營公司。其對本集團的資產及負債之總體影響概述如下：

	港幣百萬元
固定資產	8,799
投資物業	85,898
合資企業	(47,043)
聯營公司	7,917
可出售投資	(2,354)
長期應收貸款	1,880
遞延稅項資產	1,938
物業存貨	96,861
應收賬款、按金及預付款項	5,802
銀行結存及定期存款	6,104
應付賬款及費用	(9,294)
客戶訂金	(9,610)
稅項準備	(1,905)
銀行及其他借款	(19,418)
遞延稅項負債	(7,255)
退休金責任	(131)
非控股股東權益	(6,779)
淨資產增加	111,410

及對集團現金流影響如下：

	港幣百萬元
增加銀行結存及定期存款	6,104
減：受限制銀行結存	(684)
增加現金及現金等值項目	5,420

(三) 現金及現金等值項目

	30/6/2015 港幣百萬元	30/6/2014 港幣百萬元
銀行結存及定期存款	46,102	9,815
減：受限制銀行結存	(1,780)	-
	44,322	9,815

受限制銀行結存為根據內地房地產發展之要求而將銷售所得存放於銀行，並於相關物業發展符合若干條件前被限制使用的銀行結存。

中期財務報表(續)

中期財務報表附註

1. 一般資料

本公司乃開曼群島註冊成立獲豁免之有限責任公司，其股份自2015年6月3日於香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)上市。註冊辦事處地址及主要營業地點列於中期報告內第2頁。

為籌備將本公司股份於香港交易所介紹方式上市，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。

2. 編製基準

本中期財務報表乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。編製本中期財務報表所採用之主要會計政策，與長實房地產集團編製載於2015年5月8日本公司上市文件附錄一A之「有關長實房地產集團之會計師報告」所採用及披露者一致。

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。

3. 營業額及業務收益

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6月30日止六個月					
	集團營業額		攤佔合資企業之營業額		營業額	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 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
	17,740	11,766	1,309	3,571	19,049	15,337

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6月30日止六個月	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
內地	5,613	3,267
新加坡	146	42
其他	35	4
	5,794	3,313

中期財務報表(續)

3. 營業額及業務收益(續)

期內各經營業務之收益貢獻如下：

	截至6月30日止六個月					
	總公司及附屬公司		合資企業		總額	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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
	5,518	5,182	252	1,203	5,770	6,385
房地產投資信託權益					322	257
					6,092	6,642
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					6,890	5,632

4. 服務費

服務費乃向長江實業(集團)有限公司支付其於合併完成日前向本集團提供營運及行政服務之費用。

5. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
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
	518	654
減：資本化金額	(266)	(193)
	252	461
已售物業成本	10,022	4,913

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2015 港幣百萬元	2014 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
	1,253	782

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。

中期財務報表(續)

7. 中期股息

董事會於2015年8月25日宣佈派發2015年中期股息每股港幣0.35元，總額為港幣1,351,000,000元。

8. 每股溢利

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以總公司於合併完成日已發行股份 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。

9. 應收貿易賬款及應付貿易賬款之賬齡分析

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：

	30/6/2015 港幣百萬元	31/12/2014 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
	6,918	1,549

於中期/年終結算日，本集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	30/6/2015 港幣百萬元	31/12/2014 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
	4,714	1,618

10. 股本/股本溢價

	股數	港幣
法定股本(附註(一))		
每股港幣1元之股份		
2015年1月2日(成立日)	380,000	380,000
於2015年5月4日增加	7,999,620,000	7,999,620,000
2015年6月30日	8,000,000,000	8,000,000,000
已發行股本		
已發行每股港幣1元之股份		
以面值發行港幣1元之股份(附註(二))	1	1
以溢價發行港幣1元之股份(附註(三))	1	1
以面值發行每股港幣1元之股份予 長和實業之股東(附註(四))	3,859,678,500	3,859,678,500
註銷每股港幣1元之已發行股份 (附註(五))	(2)	(2)
2015年6月30日	3,859,678,500	3,859,678,500

附註：

- (一) 本公司成立時法定股本為港幣380,000元，分為380,000股，每股面值港幣1元。於2015年5月4日，透過增設額外7,999,620,000股每股面值港幣1元之股份，將本公司法定股本增至港幣8,000,000,000元。
- (二) 以面值港幣1元發行一股予長和實業。
- (三) 根據房地產業務合併於合併完成日以溢價港幣254,811,000,000元發行一股面值港幣1元之股份予長和實業。
- (四) 於房地產業務合併完成時，以資本化股本溢價方式，從股本溢價撥出港幣3,859,678,500元以向長和實業股東發行3,859,678,500股每股面值港幣1元已入賬列為繳足之股份。
- (五) 附註(二)及(三)所述已發行予長和實業之股份於緊隨附註(四)所述之股份發行後已無償交回總公司註銷。

中期財務報表(續)

11. 有關連人士交易

就借入長江實業(集團)有限公司及其附屬公司計息借款應付之利息為港幣 355,000,000 元(2014 年 – 港幣 603,000,000 元)。

就合併完成日前為本集團提供營運及行政服務而向長江實業(集團)有限公司支付之服務費為港幣 357,000,000 元(2014 年 – 港幣 697,000,000 元)。

除上述外，本集團並無其他重大有關連人士交易須於中期財務報表披露。

12. 財務資產及財務負債之公平值

於中期結算日，可出售投資之公平值皆根據活躍市場報價計量，而本集團其他財務資產及財務負債的賬面值與其公平值相約。

期內售出其公平值以非可觀察市場數據估值元素計量的可出售投資金額為港幣 7,000,000 元。

13. 承擔

於中期結算日，本集團之資本性承擔如下：

(一) 已簽約但未有在賬目上作出準備
固定資產—港幣 1,185,000,000 元
投資物業—港幣 364,000,000 元

(二) 已批准但未簽約
固定資產—港幣 163,000,000 元
投資物業—港幣 228,000,000 元

14. 中期財務報表審閱

本中期財務報表乃未經審核，但已由審核委員會作出審閱。