

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)

## 2016 年度董事會主席業務報告

### 業務摘要

	2016	2015 <sup>附註2</sup>	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入 <sup>附註1</sup>	69,910	58,793	+19%
投資物業重估前之溢利	18,032	15,568	+16%
投資物業重估（稅後淨額）	1,383	1,545	-10%
股東應佔溢利	19,415	17,113	+13%
每股溢利	港幣 5.05 元	港幣 4.43 元	+14%
每股末期股息	港幣 1.15 元	港幣 1.05 元	+9.5%
每股全年股息	港幣 1.53 元	港幣 1.40 元	+9.3%

附註1：收入包括集團收入港幣 693 億元及集團攤佔合資企業之收入港幣 6 億 1,000 萬元。

附註2：2015 年度業績包括(i)長實集團\*之房地產業務全年業績，及(ii)和黃集團\*\*之房地產業務於房地產業務合併\*\*\*後由 2015 年 6 月 3 日至 12 月 31 日（212 天）之業績。

### 全年盈利

本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度經審核股東應佔溢利為港幣 194 億 1,500 萬元。每股溢利為港幣 5 元 5 分。

### 股息

董事會現建議開派 2016 年度末期股息每股港幣 1 元 1 角 5 分，給予 2017 年 5 月 17 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。上述股息連同於 2016 年 9 月 22 日已派發之中期股息每股港幣 3 角 8 分，2016 年全年合共派息每股為港幣 1 元 5 角 3 分。上述 2016 年度末期股息，如獲 2017 年度股東週年大會通過，將於 2017 年 5 月 31 日（星期三）派發。

\* 「長實集團」指 2015 年 6 月 3 日之前之長江和記實業有限公司及其附屬公司。

\*\* 「和黃集團」指 2015 年 6 月 3 日之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 2015 年 6 月 3 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

2016 年為環球政治經濟多變的一年。英國公投脫歐，各國政局呈新形勢，美國加息，眾多貨幣相對貶值，在此形勢下市場風險難測，宏觀經營環境越益困難。

長江實業地產有限公司（「集團」）以一貫審慎有序的發展步伐，應對市場各種轉變及挑戰，年內各項地產業務維持平穩發展及表現。與此同時，集團進一步落實其業務全球化及多元化發展策略，按 2015 年年報所述之投資準則，把握環球優質投資機遇，自去年年底以還分別開拓能源基建及飛機租賃業務投資，爭取固定收入來源以平衡地產發展週期對集團現金流之影響。

於回顧年度內，集團整體業績表現符合預期，截至 2016 年 12 月 31 日止年度之經審核股東應佔溢利為港幣 194 億 1,500 萬元，較去年度增加 13%，投資物業重估前之溢利則為港幣 180 億 3,200 萬元，較去年度增加 16%，而投資物業之公平值錄得稅後公平值增加港幣 13 億 8,300 萬元。

## **地產業務**

集團本年度各地產業務組合按既定計劃穩步發展，表現穩固：

### **物業發展**

去年底港府加推穩定樓市措施及美國展開加息週期對本地樓市氣氛構成一定影響，惟物業市場總體保持平穩，內地亦於去年第 4 季實施新一輪樓市調控，以緩和房地產銷售、建設及投資情況。集團去年主要在香港及內地出售物業，整體售樓收益符合預期，來年預計物業銷售會繼續以香港及內地為重點。

### **物業投資**

本地零售銷貨價值跌勢持續，儘管近月跌幅略為收窄，零售行業繼續經營困難，集團旗下商舖租金難免受市況影響而承受壓力，惟集團受惠於整體投資物業組合壯大及優質商廈物業持續提供穩定租金貢獻，本年度物業租務收益較去年上升。集團將持續調整及鞏固旗下投資物業組合，亦將繼續投資於具穩定租金回報的優質物業項目，進一步加強集團的固定收入基礎。

### **酒店及服務套房業務**

訪港旅客自 2015 年第 3 季連跌 5 季後，至去年 12 月略見回升，其中內地來港旅客跌勢亦呈回穩跡象，惟以 2016 年全年計算，本地酒店平均房租仍低於 2015 年。集團酒店業務繼續受市況影響，而服務套房業務表現相對較為穩定，全年整體收益增長溫和。集團將持續積極提升優質經常性收入，鞏固酒店及服務套房業務組合，改善營運效率及優化品牌定位，增加其於相關市場的競爭力，以適時釋放其潛在價值。

### **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，年內相關業務的營業額及收益較上年度有所增加。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。

## 新增業務投資

基於積極發展全球多元化業務以為股東締造穩定優質回報的策略目標，集團自去年年底以還把握合適機會開拓新投資領域：

於 2017 年 3 月 14 日，集團、長江基建集團有限公司及電能實業有限公司取得各自所需獨立股東批准，成立分別佔有 40%、40%及 20%之財團，按收購價每股 3.00 澳元收購 DUET 集團在澳洲證券交易所上市的全部已發行合訂證券。惟有關收購仍需取得 DUET 集團證券持有人及其他政府層面之批准，方可完成。集團擁有充足財務資源以提供所需財務承擔。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。

於 2016 年 12 月，集團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），有關交易已於 2016 年 12 月 15 日完成。集團有意建立具規模之飛機租賃業務，以實踐透過業務多元化及全球化推動未來增長的現有策略，並藉此提供中、長期穩定現金流及回報。

## 展望未來

繼今年 1 月美國政權交接，2017 年內將有多個歐洲及亞洲國家政府相繼換屆，預料世界政經格局將存在更多變數，而英國啟動脫歐程序及美國調升利率亦對環球市場構成隱憂，估計全球經濟低增長趨勢會於 2017 年持續。

內地經濟在穩增長政策支持下，去年國內生產總值增長仍符合預期，在此困難的國際經濟環境下，實屬難能可貴。鑑於中央經濟政策將以抑泡沫、防風險為主調，繼續深化供給側結構性改革及大力振興實體經濟，長遠經濟前景料將維持平穩健康發展。

香港經濟將面對更趨複雜多變之外圍環境，惟整體基調仍屬穩固，加上物業市場需求持續，樓市可望繼續穩定發展。惟香港與內地物業市況將繼續受相關房屋政策所主導。

集團目前現金充裕，負債比率維持於低水平，具備有利條件投資於多元化的優質環球行業。集團恪守「發展不忘穩健」方針，繼續放眼全球投資機遇，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，以期於短期內加強固定收益來源，並推動業務長期持續發展及增長，以為股東締造最佳價值。儘管國際政商挑戰處處，集團將繼續發揮創意，審慎及靈活應對市場變化，在既有堅穩業務及財務基礎上，繼續謹慎經營、穩步開拓，積極為股東帶來最有利的回報。面對環球複雜多變之政經環境，集團就來年可取得預期收益仍具相當合理信心。

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年內之勤奮工作、忠誠服務及貢獻，深表謝意。

主席  
**李嘉誠**

香港，2017年3月22日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 1. 於 2016 年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
峻澄 II	將軍澳市地段 111 號	51,000	100%
意花園	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	3,574	100%
君柏	九龍內地段 11125 號	36,630	80%
御湖名邸 第 2 (一) 期	廣州黃埔區	55,967	80%
御翠園 第 4A 及 4B 期	長春淨月國家高新技術 產業開發區	159,075	100%
御峰 8B 號地塊	重慶楊家山	11,205	95%

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
玥湖園 G18-A 及 G18-B 號地塊	重慶兩江新區	201,363	100%
漣岸花園 第 1B、2A 及 2B 期	佛山禪城區	166,727	100%
漣城 第 1A、1B 及 2C 期	南京建鄴區	115,614	100%
曉港名城 5 號地塊	青島市北區	253,446	90%
臻水岸苑 第 2 期	上海青浦區	47,571	100%
瀧灣苑 第 2A 期	上海青浦區	76,188	100%
世紀匯廣場 商業及辦公樓 2 座	上海浦東新區	217,921	50%
世紀江尚中心 第 2A 及 2B 期	武漢江漢區	301,949	100%
世紀都會廣場 第 1 期	武漢江漢區	205,354	100%
逸翠園 第 4B 期	西安高新技術產業開發區	133,231	100%



2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2017 年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
淺水灣道項目	鄉郊建屋地段 177 號 之餘段	6,613	100%
星漣海	沙田市地段 574 號	52,227	100%
譽天下 第 3 及 4 期	北京順義區	254,303	100%
御湖名邸 第 2 (一) 及 3 期	廣州黃埔區	80,137	80%
高逸尚城 第 2 期標段 1 及 2 及第 4 期標段 1	上海普陀區	229,604	60%
湖畔名邸 905 及 911 南地塊	上海嘉定區	134,828	100%
盈峰翠邸 第 4A 及 5B 期	長沙望城區	71,104	100%
南城都匯 第 6C 期	成都高新區	56,854	100%
御峰 11A 及 13A 號地塊	重慶楊家山	89,159	95%
御南灣 第 5B 期	大連金州新區	57,445	100%
海逸豪庭 第 D2a、G1b/G2a 第一及 第二區及 H 期	東莞環崗湖	271,934	99.82%
珊瑚灣畔 第 4B 期	廣州番禺區	96,768	100%
逸翠莊園 第 2 期	廣州增城	96,012	100%
漣城 第 1B 及 1C 期	南京建鄴區	30,727	100%
曉港名城 7 號地塊	青島市北區	80,219	90%

名稱	地點	樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
世紀盛薈廣場 第 1 期	上海靜安區	67,518	60%
逸翠園 第 4B 期	西安高新技術產業開發區	52,828	100%
Chelsea Waterfront Claydon House、 Chartwell House 及 Compton House	倫敦切爾西/富勒姆	15,135	95%

### 3. 購入或合作發展之主要物業及其他重要事項：

- (1) 2016年3月及5月：本公司於2016年3月18日及2016年3月21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2016年4月18日予以註銷。本公司亦於2016年5月23日於聯交所回購645,500股股份。該等645,500股股份已於2016年6月22日予以註銷。
- (2) 2016年7月：本公司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所有票據之最高總面值將不超過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) 2016年9月：本集團一全資附屬公司經政府招標成功投得位於沙田市地段614號新界沙田九肚麗坪路之土地。該地盤面積約67,800平方呎（約6,299平方米），可建樓面面積約244,080平方呎（約22,676平方米），將發展為住宅物業。
- (4) 2016年10月：本集團兩間間接全資附屬公司及李嘉誠（海外）基金會（「李嘉誠海外基金會」）之直接全資附屬公司（「李嘉誠海外基金會附屬公司」）（作為賣方）、本公司（作為本集團兩間間接全資附屬公司的賣方擔保人）、李嘉誠海外基金會（作為李嘉誠海外基金會附屬公司的賣方擔保人）及Mapleleaf Century Limited（作為買方）就（其中包括）出售Mapleleaf Developments Limited（「MDL」）的全部已發行股本（「出售事項」）訂立買賣協議（「買賣協議」），代價將為計及位於內地上海市名為「世紀匯廣場」之物業發展項目（「該物業」）的經商定價值人民幣200億元（約港幣230億元），並扣除境內賣方融資金額（定義見買賣協議）（須予以調整）所釐定之金額。MDL間接擁有該物業。本集團兩間間接全資附屬公司及李嘉誠海外基金會附屬公司各自擁有MDL已發行股本的25%、25%及50%。預期出售事項將於2017年/2018年或前後完成。
- (5) 2016年12月：本集團一全資附屬公司與長江和記實業有限公司之全資附屬公司CK Capital Investment Limited（「CKCI」）訂立買賣協議，據此，CKCI同意出售及本集團全資附屬公司同意購買從事飛機租賃業務的公司，即CKCI所擁有之CK Capital Limited全部已發行股份及CKCI所擁有之Harrier Global Limited全部已發行股本，最終總收購價約為9億8,800萬美元（相等於約港幣76億9,000萬元）。有關收購事項已於2016年12月15日完成。

- (6) 2016年12月及2017年1月：本公司於2016年12月5日、2016年12月7日及2016年12月8日於聯交所回購股份分別為2,115,000股、10,183,500股及9,200,000股。該等合共21,498,500股股份已於2016年12月16日予以註銷。本公司亦於2017年1月16日、2017年1月17日、2017年1月18日、2017年1月19日及2017年1月20日於聯交所回購股份分別為4,244,000股、3,619,000股、3,717,500股、5,247,500股及6,977,000股。該等合共23,805,000股股份已於2017年1月27日予以註銷。
- (7) 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」）（統稱「財團成員」）訂立財團成立協議，按本公司日期為2017年1月16日之公告所述透過協議安排計劃及信託計劃方式收購DUET集團全部已發行合訂證券（「收購事項」）（「合資交易」）。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，其證券於澳洲證券交易所上市。本公司、長江基建及電能實業在2017年3月14日已就合資交易取得所需獨立股東批准，本公司、長江基建及電能實業之間的合資交易將分別以40%、40%及20%的比例進行，惟收購事項仍需取得DUET集團證券持有人及其他政府層面之批准，方可完成。

## 物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合資企業）為港幣 568 億 400 萬元（2015 — 港幣 490 億 5,900 萬元），主要包括（一）本港物業項目的住宅單位銷售 — 維港•星岸、悅目、峻滢 II 和世宙；（二）內地物業項目的住宅單位銷售 — 上海湖畔名邸和瀧灣苑、武漢世紀江尚中心和世紀都會、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，包括去年度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	20,882	15,924
內地	35,914	29,405
新加坡	-	3,724
其他	8	6
	<b>56,804</b>	49,059

本年度物業銷售收益（包括攤佔合資企業）為港幣 176 億 6,700 萬元（2015 — 港幣 155 億 2,200 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	7,108	4,769
內地	10,635	10,093
新加坡	(53)	688
其他	(23)	(28)
	<b>17,667</b>	15,522

2017 年度物業銷售收益將主要來自香港維港•星岸、君柏和星漣海、北京譽天下、上海高逸尚城和湖畔名邸、廣州珊瑚灣畔、東莞海逸豪庭、英國 Chelsea Waterfront，及若干其他預期將會完成之項目的住宅單位銷售。

在本港，星漣海的住宅單位於近日經已推出預售，而維港頌和海之戀的住宅單位（預期於 2018 年完成）將於今年稍後推出預售。內地多個物業項目的銷售及預售於各主要城市進展良好，而英國 Chelsea Waterfront（延期至 2017 年完成）及新加坡 Stars of Kovan（預期於 2019 年完成）之預售亦在進行中。

本集團亦已簽訂買賣協議出售其持有 50% 權益之合資企業，該合資企業已完成發展及興建上海商用物業 — 世紀匯廣場，而所得溢利將於該協議的條款及條件細則達成後確認入賬。

於年終結算日，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 3,500 萬平方呎（1,260 萬平方米），其中 600 萬平方呎（60 萬平方米）、1 億 2,500 萬平方呎（1,160 萬平方米）及 400 萬平方呎（40 萬平方米）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（包括攤佔合資企業）如下：

地區	合約銷售金額 港幣百萬元
香港	8,805
內地	38,035
新加坡	972
英國	928
	48,740

## 物業租務

本年度物業租務收入（包括攤佔合資企業）為港幣 74 億 3,000 萬元（2015 — 港幣 51 億 3,800 萬元），包括以往為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，及和記黃埔有限公司及其附屬公司（「和黃集團」）所持有之物業的全年租金收入。2015 年度之收入，包括以往為長實集團所持有之物業的全年租金收入，而以往為和黃集團所持有之物業的租金收入則只有 212 天（請參考 2015 公司年報內所述之房地產業務合併）。

	2016	2015
以往為下列集團持有之物業	港幣百萬元	港幣百萬元
長實集團	2,441	2,339
和黃集團	4,989	2,799
	<b>7,430</b>	<b>5,138</b>

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，分別佔本年度物業租務收入 42%、38% 及 11%。

本年度物業租務收益（包括攤佔合資企業）為港幣 67 億 8,400 萬元（2015 — 港幣 45 億 1,300 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	6,290	4,195
內地	398	272
英國	30	11
其他	66	35
	<b>6,784</b>	<b>4,513</b>

於年終結算日，本集團持有約 1,700 萬平方呎之投資物業組合如下：

地區	寫字樓	零售	工業	總額
	百萬平方呎	百萬平方呎	百萬平方呎	百萬平方呎
香港	4	3	7	14
內地	1	1	-	2
其他	-	1	-	1
	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>17</b>

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 12 億 6,200 萬元（2015 — 港幣 14 億 800 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（2015 — 港幣 1,600 萬元）。

## 酒店及服務套房業務

本年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合資企業）為港幣 48 億 5,000 萬元（2015 — 港幣 40 億 500 萬元），包括經營以往為長實集團所擁有之酒店及服務套房，及和黃集團所擁有之酒店及服務套房的全年收入。2015 年度之收入，包括經營以往為長實集團所擁有之酒店及服務套房的全年收入，而經營以往為和黃集團所擁有之酒店及服務套房的收入則只有 212 天。

	2016	2015
以往為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	2,577	2,589
和黃集團	2,273	1,416
	<b>4,850</b>	<b>4,005</b>

集團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、4 間位於內地之酒店、1 間位於巴哈馬群島之酒店，合共超過 16,000 間房間。年度內，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 795 元、港幣 599 元及港幣 751 元，而平均入住率分別為 88.6%、63.4% 及 49.8%。

本年度酒店及服務套房業務於扣除土地及樓宇折舊港幣 4 億 2,300 萬元後的收益（包括攤佔合資企業）為港幣 15 億 900 萬元（2015 — 港幣 12 億 7,900 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	1,619	1,387
內地	(24)	(27)
巴哈馬群島	(86)	(81)
	<b>1,509</b>	<b>1,279</b>

本年度集團酒店及服務套房業務所錄得之平均酒店經營溢利為每月每平方呎港幣 18 元，若以集團已落成的酒店及服務套房物業於年終結算日的賬面值計算，年收益率為 16.9%。



## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入（包括攤佔合資企業）為港幣 6 億 2,000 萬元（2015 — 港幣 5 億 9,100 萬元），包括管理以往為長實集團所管理之物業及項目，及和黃集團所管理之物業及項目的全年收入。2015 年度之收入，包括管理以往為長實集團所管理之物業及項目的全年收入，而管理以往為和黃集團所管理之物業及項目的收入則只有 212 天。

	2016	2015
以往為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	390	468
和黃集團	230	123
	620	591

本年度物業及項目管理收益（包括攤佔合資企業）為港幣 2 億 6,700 萬元（2015 — 港幣 2 億 5,700 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	209	185
內地	35	30
其他	23	42
	267	257

於年終結算日，本集團所管理之物業樓面總面積約 2 億 5,200 萬平方呎，預期該面積會隨着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

下半年度內，本集團投資飛機租賃業務以擴大未來收入增長動力，並以總代價約港幣 350 億元收購或承諾收購飛機共 108 架。飛機租賃業務可提供中長期的穩健收入，亦可平衡物業發展現金流之週期性影響。

年度內，飛機租賃收入所得(包括攤佔合資企業)為港幣 2 億 600 萬元，而扣除飛機折舊港幣 9,900 萬元後之收益達港幣 8,400 萬元，並來自以下地區（以承租人經營地為參考）：

地區	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
亞洲	15	-
歐洲	6	-
北美洲	43	-
拉丁美洲	20	-
	<b>84</b>	-

於年終結算日，本集團（包括合資企業權益）共擁有 67 架窄體飛機及 6 架寬體飛機，平均機齡為 4.5 年，而平均餘下租賃期為 6.4 年。

### 房地產投資信託之權益

於年終結算日，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	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	32.4%
置富產業信託	投資香港零售物業	27.7%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	18.9%

本年度溢利收益為港幣 3 億 4,700 萬元（2015 — 港幣 5 億元），包括以置富產業信託和泓富產業信託的分派作為收入，及攤佔聯營公司匯賢產業信託之溢利，其年度溢利因匯兌損失而減少，但年度內投資此等產業信託產生現金流達港幣 8 億 7,100 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。年度內，本集團以歐羅中期票據發行計劃發行為期 5 年及 10 年之票據，總金額達港幣 46 億元。

於年終結算日，本集團銀行及其他借款總額為港幣 702 億元，較去年增加港幣 92 億元。還款期攤分 10 年：於 1 年內到期借款為港幣 44 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 569 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 89 億元。

本集團於年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 2.7%。負債淨額以銀行及其他借款減銀行結存及定期存款港幣 626 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。

於年終結算日，本集團借款約 87.8% 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及飛機租賃業務提供外幣收入，包括美元、英鎊及新加坡元，亦就營運所需持有該等外幣現金。

## 資產抵押

於年終結算日，(一)物業總額達港幣 150 億 8,900 萬元 (2015 — 港幣 214 億 5,000 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 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

於年終結算日，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 6,400 萬元 (2015 — 港幣 5 億 7,600 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 53 億 8,500 萬元 (2015 — 港幣 16 億 7,800 萬元)；及 (三)銀行向合資企業所借出之貸款達港幣 11 億 6,400 萬元。

## 僱員

於年終結算日，本集團之主要業務僱用約 21,300 名員工，年度內薪酬 (不包括董事酬金) 約為港幣 60 億 7,800 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 2016 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價（未計費用）港幣 1,766,127,850 元於聯交所合共回購 35,679,000 股股份。所回購之股份其後於年度內已全數註銷。於 2016 年 12 月 31 日，已發行股份總數為 3,823,999,500 股。

於年度內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）	
2016 年 3 月	13,535,000	48.50	45.85	632,425,925
2016 年 5 月	645,500	45.30	45.15	29,200,800
2016 年 12 月	21,498,500	52.00	50.25	1,104,501,125
	<u>35,679,000</u>			<u>1,766,127,850</u>

除上文所披露者外，於截至 2016 年 12 月 31 日止年度內，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。

於 2016 年 12 月 31 日後，本公司以總代價（未計費用）港幣 1,218,199,525 元於聯交所合共回購 23,805,000 股股份。所回購之股份其後已全數註銷。於本文件日期，已發行股份總數為 3,800,194,500 股。

於 2016 年 12 月 31 日後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	<u>23,805,000</u>	52.40	49.15	<u>1,218,199,525</u>

## 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 2016 年 12 月 31 日止年度內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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（「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 2016 年 5 月 13 日舉行之本公司股東週年大會（「2016 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，主席因臨時抱恙未克出席 2016 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，代主席擔任 2016 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

上市規則規定每家上市發行人必須成立由最少三位非執行董事組成之審核委員會，其中大部分成員須為獨立非執行董事及至少一位須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。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。

本集團截至 2016 年 12 月 31 日止之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

## 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。

## 股東週年大會

本公司 2017 年度股東週年大會訂於 2017 年 5 月 11 日（星期四）下午 2 時 45 分假座香港九龍紅磡德豐街 20 號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由 2017 年 5 月 8 日（星期一）至 2017 年 5 月 11 日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席 2017 年度股東週年大會並於會上投票之權利，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 5 月 5 日（星期五）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。

末期股息將派發予於 2017 年 5 月 17 日（星期三）（即確定收取末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。為確保收取建議末期股息之權利，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 5 月 17 日（星期三）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。

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12月31日止年度

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
集團收入	69,300	57,280
攤佔合資企業之收入	610	1,513
總額	<u>69,910</u>	<u>58,793</u>
<b>集團收入</b>	<b>69,300</b>	<b>57,280</b>
投資及其他收益	720	580
營運成本		
物業及有關成本	(38,301)	(32,587)
薪金及有關支出	(3,990)	(2,475)
利息及其他融資成本	(645)	(549)
折舊	(779)	(508)
服務費	-	(357)
其他支出	(530)	(323)
	(44,245)	(36,799)
攤佔合資企業之溢利	93	311
攤佔聯營公司之溢利	44	67
投資物業之公平值增加	1,262	1,408
售出合資企業之溢利	-	1,366
除稅前溢利	<u>27,174</u>	<u>24,213</u>
稅項	(7,365)	(6,305)
除稅後溢利	<u>19,809</u>	<u>17,908</u>
<b>應佔溢利</b>		
股東	19,415	17,113
非控股股東	394	795
	<u>19,809</u>	<u>17,908</u>
<b>每股溢利</b>	<b>港幣5.05元</b>	<b>港幣4.43元</b>

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
<b>股息</b>		
已派發中期股息	1,461	1,351
擬派末期股息	4,370	4,038
	<u>5,831</u>	<u>5,389</u>
<b>每股股息</b>		
中期股息	<b>港幣0.38元</b>	<b>港幣0.35元</b>
末期股息	<b>港幣1.15元</b>	<b>港幣1.05元</b>



綜合全面收益表  
截至2016年12月31日止年度

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅後溢利	<u>19,809</u>	<u>17,908</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之匯兌虧損	(5,982)	(3,476)
可出售投資之公平值得益(虧損)	713	(80)
對沖衍生金融工具之公平值得益	104	-
攤佔合資企業之其他全面虧損	(227)	(175)
不可轉入收益表之其他全面收益(虧損)		
重新計量界定福利責任之得益(虧損)	<u>22</u>	<u>(46)</u>
其他全面虧損	<u>(5,370)</u>	<u>(3,777)</u>
全面收益總額	<u>14,439</u>	<u>14,131</u>
應佔全面收益總額		
股東	14,374	13,643
非控股股東	<u>65</u>	<u>488</u>
	<u>14,439</u>	<u>14,131</u>

**綜合財務狀況表**  
**2016年12月31日結算**

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	33,695	18,614
投資物業	125,306	119,959
合資企業	7,907	4,393
聯營公司	7,333	7,743
可出售投資	6,233	5,451
長期應收款及其他	1,715	1,892
遞延稅項資產	1,843	2,256
	<u>184,032</u>	<u>160,308</u>
流動資產		
物業存貨	137,548	153,301
應收賬款、預付款項及其他	12,655	12,335
銀行結存及定期存款	62,601	45,861
	<u>212,804</u>	<u>211,497</u>
流動負債		
銀行及其他借款	4,378	5,772
應付賬款及費用	17,396	14,785
客戶訂金	19,527	11,832
稅項準備	2,456	4,238
	<u>43,757</u>	<u>36,627</u>
流動資產淨值	<u>169,047</u>	<u>174,870</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	65,798	55,217
遞延稅項負債	10,824	10,096
退休金責任	183	178
	<u>76,805</u>	<u>65,491</u>
資產淨值	<u>276,274</u>	<u>269,687</u>
上列項目代表：		
股本	3,824	3,860
股本溢價	249,179	250,951
儲備	17,196	8,285
股東權益	<u>270,199</u>	<u>263,096</u>
非控股股東權益	6,075	6,591
權益總額	<u>276,274</u>	<u>269,687</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、物業及項目管理和飛機租賃。  
各主要業務年度內之收入如下：

	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	56,475	48,141	329	918	56,804	49,059
物業租務	7,316	4,935	114	203	7,430	5,138
酒店及服務套房業務	4,823	3,767	27	238	4,850	4,005
物業及項目管理	500	437	120	154	620	591
飛機租賃	186	-	20	-	206	-
	<b>69,300</b>	<b>57,280</b>	<b>610</b>	<b>1,513</b>	<b>69,910</b>	<b>58,793</b>

及來自以下地區：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	32,305	24,566
內地	37,065	30,271
新加坡	41	3,781
其他	499	175
	<b>69,910</b>	<b>58,793</b>

各主要業務年度內之收益貢獻如下：

	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	17,490	15,469	177	53	17,667	15,522
物業租務	6,761	4,398	23	115	6,784	4,513
酒店及服務套房業務	1,521	1,206	(12)	73	1,509	1,279
物業及項目管理	223	176	44	81	267	257
飛機租賃	78	-	6	-	84	-
	<b>26,073</b>	<b>21,249</b>	<b>238</b>	<b>322</b>	<b>26,311</b>	<b>21,571</b>
房地產投資信託權益					347	500
					<b>26,658</b>	<b>22,071</b>
利息及其他融資成本					(645)	(549)
投資物業之公平值增加						
集團					1,262	1,408
合資企業					3	16
售出合資企業之溢利					-	1,366
其他					(28)	43
稅項						
集團					(7,365)	(6,305)
合資企業					(76)	(142)
非控股股東應佔溢利					(394)	(795)
股東應佔溢利					<b>19,415</b>	<b>17,113</b>

- (2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	1,326	1,032
長江實業(集團)有限公司及其附屬公司	-	355
減：資本化金額	(681)	(838)
	<b>645</b>	<b>549</b>
已售物業成本	<b>34,797</b>	<b>29,797</b>

- (3) 利得稅準備乃根據本集團各個別公司之估計應課稅溢利以年終結算日已頒佈適用稅率計算。遞延稅項準備乃基於暫時性差異以已頒佈適用稅率計算。

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本期稅項		
香港	2,024	1,414
香港以外	3,841	3,359
遞延稅項	1,500	1,532
	<u>7,365</u>	<u>6,305</u>

- (4) 年度內，本公司以總代價(包括費用)港幣1,772,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購35,679,000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，以年度內已發行股份之加權平均數3,847,159,309股計算(2015 – 以上市日已發行股份3,859,678,500股計算，視同該等股份於整個年度經已發行)。

- (5) 應收貿易賬款主要包括物業銷售及物業和飛機租賃之應收款項。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。租金及按金需由承租方按租賃合同預繳。

應收貿易賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一個月內	9,057	9,244
二至三個月	46	60
三個月以上	44	55
	<u>9,147</u>	<u>9,359</u>

應付貿易賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一個月內	5,814	4,956
二至三個月	36	48
三個月以上	15	52
	<u>5,865</u>	<u>5,056</u>

- (6) 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) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。