

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：12)

二零一四年中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一四年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)之基礎盈利(未計及投資物業之公允價值變動)為港幣五十億三千萬元，較去年同期之港幣三十四億五千四百萬元增加港幣十五億七千六百萬元或 46%。每股基礎盈利為港幣 1.69 元(二零一三年：因應二零一四年派發紅股調整為港幣 1.18 元)。

計及投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團期內之股東應佔盈利為港幣九十四億六千萬元，較去年同期之港幣七十七億五千七百萬元，增加港幣十七億零三百萬元或 22%。每股盈利為港幣 3.19 元(二零一三年：因應二零一四年派發紅股調整為港幣 2.65 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣三角四仙(二零一三年：每股港幣三角二仙)予於二零一四年九月十五日(星期一)登記在本公司股東名冊內之股東，有關股息於香港並不需要繳付預提所得稅。每股股息之金額比去年同期增加 6.25%，而股息派發總額實際上因應過往兩年曾派發紅股(每十股股份派送一股紅股)有更大增幅。中期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有上述之中期股息外，新股份於發行後與本公司現有已發行股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票預期將於二零一四年十月二十一日(星期二)派發及寄送各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年九月十二日(星期五)至二零一四年九月十五日(星期一)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發之中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年九月十一日(星期四)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

管理層討論及分析

業務回顧

集團截至二零一四年六月三十日止六個月內股東應佔基礎盈利為港幣五十億三千萬元，較去年同期增長 46%。當中包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之物業銷售稅前盈利貢獻港幣十二億二千五百萬元，較去年同期增長 26%。而應佔稅前租金收入淨額則為港幣二十九億五千七百萬元，較去年同期增加 8%。此外，期內因出售投資物業(包括「聚賢居」之商舖)而錄得收益淨額合共港幣五億九千八百萬元。

香港

物業銷售

二零一四年首季本港樓市初段比較淡靜，除受印花稅等措施影響之外，美國退出量化寬鬆貨幣政策，中國經濟前景不明朗等因素，一度令買家觀望；及後港府於五月對《雙倍印花稅》作出修訂，放寬換樓人士有更充裕出售其原有物業之時間，過往所積壓之換樓需求迅速釋放，帶動整體物業交投轉趨活躍。

集團於二零一四年一月推售位於馬鞍山之「迎海·星灣」(「迎海」二期)，該臨海發展項目鄰近港鐵總站，深受買家歡迎，其八百六十五個住宅單位，直至半年結算日已售出逾 93%。加上重推「迎海」(一期)、港島半山「天匯」、元朗「尚悅」、粉嶺「逸峯」，以及多個「市區重建」“The H Collection”精品住宅項目，集團於截至二零一四年六月三十日止之六個月內，自佔之香港住宅物業銷售總額達港幣五十三億八千二百萬元。

集團同時亦推售多項優質寫字樓及工廈項目，包括柴灣「東貿廣場」、黃竹坑「環匯廣場」及長沙灣「Global Gateway Tower」。並於期內售出「聚賢居」之商舖。出售工商廈及商舖所得之自佔收入合共約港幣十一億七千三百萬元，連同上述之住宅銷售總額，集團期內在本港自佔售樓收入共約港幣六十五億五千五百萬元。

未來數年集團各類發展項目(除少量作出租用途外)可提供銷售之樓面面積如下：

(一) 已開售主要發展項目，尚餘未售出之單位

正在出售之發展項目有十七個：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 總樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 於二零一四年 六月三十日 | |
|-----------------------------------|---------------|----------------|------|---------------|-----------------|-----------------------|
| | | | | | 尚餘住宅 單位數目 | 尚餘實用 面積約數 (平方呎) |
| 1. 迎海 (第一期) 馬鞍山烏溪沙路8號 | 467,959 | 784,464 | 商住 | 59.00 | 91 | 104,000 |
| 2. 迎海·星灣 迎海 (第二期) 馬鞍山烏溪沙路8號 | 65,983 | 638,628 | 住宅 | 59.00 | 60 | 79,000 |
| 3. 尚悅 元朗十八鄉路11號 | 371,358 | 1,299,744 | 住宅 | 79.03 | 477 | 315,000 |
| 4. 逸峯 粉嶺馬適路1號 | 95,800 | 538,723 | 商住 | 33.33 | 32 | 24,000 |
| 5. 曉珀 界限街 51 號 | 5,880 | 52,919 | 商住 | 100.00 | 39 | 25,000 |
| 6. 曉尚 長沙灣大埔道188號 | 8,324 | 70,340 | 商住 | 100.00 | 80 | 35,000 |
| 7. 曉蒼 九龍城賈炳達道33號 | 3,582 | 31,632 | 商住 | 100.00 | 17 | 6,000 |
| 8. 維峯 北角歌頓道 3 號 | 7,386 | 61,602 | 商住 | 100.00 | 66 | 30,000 |
| 9. 尚匯 灣仔告士打道212號 | 11,545 | 113,977 | 住宅 | 100.00 | 9 | 12,000 |
| 10. 曉譽 西營盤加倫臺36號 | 7,310 | 58,471 | 住宅 | 100.00 | 17 | 8,000 |
| 11. 天匯 半山干德道39號 | 56,748 | 229,255 | 住宅 | 60.00 | 21 (註一) | 56,000 (註一) |

| | | | | | | | |
|-----|--------------------------------------|---------|-----------|-----|-----------|-----|-----------------------------|
| 12. | 比華利山別墅 (一至三期) 大埔三門仔路23號 | 982,376 | 1,165,240 | 住宅 | 90.10 | 3 | 18,000 |
| 13. | 名家匯 沙田顯泰街18號 | 95,175 | 358,048 | 住宅 | 100.00 | 6 | 17,000 |
| 14. | 翠峰 元朗唐人新村 | 78,781 | 78,781 | 住宅 | 100.00 | 6 | 13,000 |
| 15. | 東貿廣場 柴灣利眾街24號 | 11,590 | 173,850 | 寫字樓 | 100.00 | 不適用 | 60,000 (註二) |
| 16. | 環匯廣場 黃竹坑道21號 | 14,298 | 214,467 | 寫字樓 | 50.00 | 不適用 | 8,000 (註二) |
| 17. | Global Gateway Tower 長沙灣永康街63號 | 28,004 | 335,914 | 工業 | 100.00 | 不適用 | 308,000 (註二) |
| | | | | | 小計： | | <u>924</u> <u>1,118,000</u> |
| | | | | | 集團自佔面積約數： | | <u>933,000</u> |

註一： 另有十六個住宅單位持作投資用途。

註二： 為商業或工業建築面積。

(二) 擬於二零一四年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列地盤將於二零一四年下半年發售：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 總樓面面積 (平方呎) | 土地用途 | 集團所佔權益 (%) | 住宅單位數目 | 樓面面積 (平方呎) |
|--|---------------|----------------|------|---------------|--------------|------------------|
| 1. 城中匯 紅磡寶其利街 121 號 (已於本年七月開售) | 6,268 | 55,552 | 商住 | 33.33 | 95 | 39,444 (註一) |
| 2. 曉盈 長沙灣福榮街188號 | 7,350 | 62,858 | 商住 | 100.00 | 110 | 45,301 (註一) |
| 3. 迎海·星灣御 迎海 (第三期) 馬鞍山烏溪沙路8號(註二) | 228,285 | 816,817 | 商住 | 59.00 | 1,092 | 807,688 |
| 4. 曉珀·御 界限街68號 | 6,750 | 60,750 | 商住 | 100.00 | 41 | 50,625 |
| 5. 曉悅 長沙灣福華街571號 | 7,560 | 63,788 | 商住 | 100.00 | 187 | 56,700 |
| 6. 大坑禮賢街1-11號及 重士街2-12號 | 6,529 | 65,261 | 住宅 | 70.00 | 119 | 65,261 |
| 7. 南區鴨脷洲大街62-76號 | 7,953 | 65,764 | 商住 | 100.00 | 106 | 61,179 |
| | | | | 小計： | 1,750 | 1,126,198 |
| | | | | 集團自佔面積： | | 749,170 |

註一： 為住宅實用面積。

註二： 尚待取得預售樓花同意書。

(三) 迎海餘下期數

如無不可預見之阻延，預計可於二零一五年開售：

| 項目名稱及位置 | 地盤 面積 (平方呎) | 總樓面 面積 (平方呎) | 土地 用途 | 集團 所佔 權益 (%) | 住宅 單位 數目 | 住宅 樓面 面積 (平方呎) |
|--------------------------|-------------------|--------------------|----------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| 1. 迎海 (第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號 | 194,532 | 383,306 | 住宅 | 59.00 | 474 | 383,306 |
| 2. 迎海 (第五期) 馬鞍山烏溪沙路8號 | 85,638 | 327,445 | 住宅 | 59.00 | 178 | 327,445 |
| | | | | 小計： | <u>652</u> | <u>710,751</u> |
| | | | | 集團自佔面積： | | <u>419,343</u> |

(四) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百二十八萬平方呎，簡列如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來 建成後 總樓面面積 (平方呎) | 集團 所佔權益 (%) | 預計未來建 成後自佔之 樓面面積 (平方呎) |
|--------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 1. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里(註一) | 9,067 | 135,995 | 19.10 | 25,968 |
| 2. 香港山頂盧吉道 29 號 | 23,649 | 11,824 | 100.00 | 11,824 |
| 3. 九龍九龍灣宏光道 8 號 (註一及註二) | 21,528 | 173,491 | 100.00 | 173,491 |
| 4. 香港北角京華道 14-30 號 (註一及註三) | 52,689 | 329,755 | 100.00 | 329,755 |
| 5. 九龍油塘灣 (註四) | 822,380 | 4,022,465 | 18.44 | 741,742 |
| 合共： | 929,313 | 4,673,530 | | 1,282,780 |

註一：收租項目。

註二：位處上址之現有工廈（即巨昇中心）將翻新改作商業用途，根據政府之市區工廈活化計劃，可獲豁免補地價，惟有關申請仍有待政府審批。

註三：經城市規劃委員會批准發展成為寫字樓，仍有待與政府達成補地價協議。

註四：發展大綱圖原於二零一三年二月已獲城市規劃委員會之都會規劃小組委員會批准，但因應市場變化，集團已申請修改發展大綱圖，以增加住宅單位數目。現時亦有待與政府達成補地價協議。

(五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權

新收購市區重建項目，有十五個已購入全部業權，以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一五年至二零一六年開售：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來 重建後之自佔 樓面面積 (平方呎) | |
|---|----------------|---------------------------------|--------|
| 香港 | | | |
| 1. 西灣河成安街 19-35 號及大石街 15 號 | 7,513 | 79,481 | (註一) |
| 2. 半山羅便臣道 23-25 號 (集團佔該項目 25.07%權益) | 31,380 | 39,334 | (註二) |
| 3. 灣仔莊士敦道 208-210 號 | 1,939 | 29,085 | (註二) |
| 4. 西環德輔道西 307-329 號 (集團佔該項目 20%權益) | 10,034 | 20,871 | |
| 小計： | 50,866 | 168,771 | |
| 九龍 | | | |
| 5. 大角咀利得街 11-33 號 | 19,600 | 165,340 | (註一) |
| 6. 大角咀嘉善街 8-30A 號 | 19,738 | 176,211 | |
| 7. 尖沙咀天文臺道 2-12 號 (集團佔該項目 50%權益) | 13,764 | 82,584 | (註二) |
| 8. 尖沙咀山林道 38-40A 號 | 4,586 | 55,026 | (註二) |
| 9. 土瓜灣馬頭角道 50-56 號及 58-64 號 及炮仗街 162-168 號 | 11,400 | 102,511 | |
| 10. 石硤尾巴域街 1-15 號 | 9,788 | 78,304 | |
| 11. 長沙灣元州街 342-348 號 | 4,579 | 38,922 | |
| 12. 長沙灣元州街 352-354 號 | 2,289 | 19,457 | |
| 13. 長沙灣永隆街 11-19 號 | 6,510 | 58,577 | (註一及三) |
| 14. 何文田勝利道 7-7G 號 | 9,865 | 83,853 | (註一) |
| 15. 土瓜灣馬頭圍道 196-202 號 | 4,905 | 41,366 | (註一) |
| 小計： | 107,024 | 902,151 | |
| 合共： | 157,890 | 1,070,922 | |

註一：預計可於二零一五年開售。

註二：擬完成發展後持作收租物業。

註三：有關發展面積或有待達成補地價協議方可落實。

(六) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權

新收購市區重建項目，有十六個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一六年至二零一八年開售。以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 預計未來 重建後之自佔 樓面面積 (平方呎) |
|--|----------------|---------------------------------|
| 香港 | | |
| 1. 西環皇后大道西 450-456G 號 | 28,371 | 278,679 |
| 2. 香港仔石排灣道 85-95 號 | 4,950 | 42,075 |
| 3. 香港仔田灣街 4-6 號 | 1,740 | 14,790 |
| 4. 香港仔田灣街 12-18 號 | 4,148 | 39,406 |
| 5. 大坑新村街 9-13 號 | 2,019 | 18,171 |
| 6. 北角民新街 21-39 號及英皇道 852-858 號 | 17,720 | 168,640 |
| 7. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益) | 52,466 | 306,920 |
| 小計： | 111,414 | 868,681 |
| 九龍 | | |
| 8. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及 崇志街 18A-30 號 | 23,031 | 207,929 |
| 9. 佐敦德成街 2A-2F 號 | 10,614 | 84,912 |
| 10. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56 號 | 22,965 | 206,685 |
| 11. 深水埗南昌街 1-19 號 | 8,625 | 77,625 |
| 12. 九龍城福佬村道 79-83 號 | 3,630 | 30,855 |
| 13. 大角咀角祥街 25-29 號 | 22,885 | 205,965 |
| 14. 大角咀利德街 35-47 號、角祥街 2-16 號及福澤街 32-44 號 | 20,114 | 175,677 |
| 15. 石硤尾巴域街 21-27 號及南昌街 212-220 號 | 10,538 | 84,304 |
| 16. 石硤尾耀東街 3-8 號 | 6,825 | 54,600 |
| 小計： | 129,227 | 1,128,552 |
| 十六個已取得八成以上業權之項目總計： | 240,641 | 1,997,233 |

(七) 新收購市區舊樓重建項目 - 已購二成以上至八成以下業權

集團另有四十一個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，各地盤共有自佔土地面積約四十二萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為三百八十萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權分數比例計算，所自佔樓面面積約為一百八十三萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

進行發展中物業及已建成存貨樓面

| | 項目 數目 | 集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一) | 備註 |
|--|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| (甲) 以上各類發展項目總計如下: | | | |
| 一. 已開售尚有主要項目存貨 | 17 | 0.9 | |
| 二. 擬於二零一四年下半年開售之項目 | 7 | 0.7 | |
| | 小計: | 1.6 | 二零一四年下半年可售 |
| 三. 迎海餘下期數 | 2 | 0.4 | 預計可於二零一五年開售 |
| 四. 舊有市區地盤發展中項目 | 5 | 1.3 | 暫未定開售日期，其中兩個仍有待與政府達成補地價協議 |
| 五. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購全部業權 | 15 | 1.1 | 預計大部份可於二零一五年至二零一六年開售 |
| 六. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購八成以上業權 | 16 | 2.0 | 預計大部份可於二零一六年至二零一八年開售 |
| 七. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購二成以上至八成以下業權 | 41 | 1.8 | 各項目有待購入全部業權方可落實重建 |
| | 以上(一)至(七)類項目之總計: | 8.2 | |
| (乙) 新界主要發展中項目: | | | |
| - 粉嶺北/古洞 | | 4.0 | (註二) |
| - 和生圍 | | 0.9 | (註二) |
| - 新界上水青山公路-古洞段丈量約份 第 92 約地段第 2640 號 | | 0.5 | |
| - 其他 | | 0.4 | |
| | 小計: | 5.8 | |
| | (甲)及(乙)項之總計: | 14.0 | |

註一: 樓面面積乃根據目前政府之城市規劃及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二: 有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

土地儲備

集團主要透過收購市區重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備，而甚少在投標或拍賣場上以高價競逐土地。儘管有關過程需時較長，但相對公開競投，土地來源較易掌握，兼且成本較低，可為集團帶來長遠之發展收益。

就以近期推售之市區重建項目北角「維峯」為例。以實用面積計算，所售出之單位每平方呎平均售價約港幣二萬一千元，而收購所需之成本每平方呎約港幣七千七百元(未計建築費及其他費用)。至於透過更改土地用途發展而成之馬鞍山「迎海·星灣」(「迎海」二期)，所售出之單位每平方呎平均售價約港幣一萬一千五百元，而購入成本每平方呎(包括購入新界土地及補價)則只約為港幣四千一百元(未計建築費及其他費用)。由此可見，市區舊樓重建及新界項目之盈利貢獻甚為理想。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百一十萬平方呎，詳見下表：

| | 自佔樓面面積 (百萬平方呎) |
|------------------|-------------------|
| 進行發展中物業樓面 (註) | 13.1 |
| 已建成主要可售存貨樓面 | 0.9 |
| | 小計： |
| | 14.0 |
| 已建成各類收租物業(連酒店)樓面 | 10.1 |
| | 合共： |
| | 24.1 |

註：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

如前文所述，集團擁有三十一個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一五年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百一十萬平方呎，總地價成本估計約港幣一百七十三億元，即使連同收購昂貴之地下舖位及位處半山西摩道專貴地段之項目在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣五千六百元。

集團近日已完成購入大角咀嘉善街項目之全部業權，亦就北角民新街項目取得土地審裁署判令將整幢物業拍賣。

除收購重建項目外，集團亦經常研究將原有項目之土地用途作適當更改，以配合市場需求變化及善用土地資源。其中新蒲崗「威達工貿商業中心」及長沙灣「恒龍工商中心」，於期內已獲政府根據市區工廈活化計劃，批准免補地價將現有工廈物業轉作寫字樓用途，涉及之樓面面積合共約三十四萬平方呎。集團另一樓面面積達十七萬平方呎之工廈物業——九龍灣「巨昇中心」，亦可望於短期內獲准轉作寫字樓用途。至於位於北角京華道之工業用地，集團則計劃重建發展成為寫字樓，並已就補地價金額向政府提出上訴。

新界土地

截至二零一四年六月底，集團所持有約四千二百六十萬平方呎之新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已於同年十二月刊登憲報。集團於區內共擁有二百八十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，兩幅土地面積分別約七十八萬七千平方呎及四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積分別約為三百七十三萬平方呎及二十七萬平方呎，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃。此外，政府為增加房屋土地供應，亦於期內先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該等研究範圍內均擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，第三階段社區參與諮詢活動預計將於二零一四年下半年展開，讓公眾討論建議發展大綱圖。洪水橋新發展區面積達八百二十六公頃，集團擁有五百五十萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬八千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。政府正審議公眾意見，並未就該區將徵地或原址換地表達立場。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

收租物業

於二零一四年六月三十日，集團於本港擁有已建成之自佔優質收租物業約九百一十萬平方呎，當中商場或零售舖位佔四百五十萬平方呎，寫字樓佔三百六十萬平方呎，工貿商廈佔六十萬平方呎，住宅及套房酒店則佔四十萬平方呎。當中有 26% 座落於香港島，32% 位於九龍，而其餘 42% 位於新界(大部份為新市鎮之大型商場)。集團主要出租物業於二零一四年六月底之出租率為 97%。逾一萬個泊車位亦為集團另一租金收入來源。

集團於期內在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年同期增加 7% 至港幣三十一億四千六百萬元，而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年同期上升 8% 至港幣二十四億一千萬元。其中單就集團擁有 40.76% (二零一三年: 40.51%) 應佔權益之國際金融中心項目，於期內所貢獻之自佔租金總收入達港幣八億九千三百萬元 (二零一三年: 港幣八億三千三百萬元)。

集團旗下之大型購物商場主要位於新市鎮，且鄰近或座落港鐵沿線之上，以迎合本地顧客消費為主，故此其租務表現保持理想。就以「荃灣城市中心I」為例，展開翻新及設施提升工程後，引入多間連鎖式商戶以優化租戶組合，令大多數新近簽訂之租約租金有所提升。綜觀集團旗下各大型購物商場，除部份正進行翻新或重整租戶組合外，於二零一四年六月底均近乎全部租出。

為提升租值及吸引優質租戶，集團一直致力為寫字樓物業增添環保設施及改善質素。當中位於北角之「友邦廣場」，於期內獲得香港建築環境評估認證為至高之《白金級別》。連同早前已獲此白金評級之中環「國際金融中心」及上環「金龍中心」，以及正進行設施提升工程之上環「富衛金融中心」，集團旗下位於港島之寫字樓物業均有理想之租務表現。至於集團於九龍東持有樓面面積約二百萬平方呎之寫字樓及工貿大廈 — 如「宏利金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「百本中心」等，新租及續租租金均有良好增長。

集團之豪宅 (即「惠苑」及「天匯」) 與「四季匯」套房酒店皆有滿意之租務表現。至於由美麗華酒店企業有限公司經營，並提供九十一間時尚酒店客房之「Mira Moon」，於期內亦表現理想。

集團近年致力優化旗下之投資物業組合。一幅位於北角京華道之臨海優質地塊，正計劃發展成為總樓面面積約三十三萬平方呎之甲級寫字樓。當與政府達成補地價協議後，上蓋工程即可展開。隨著中環及灣仔繞道於二零一七年年尾啓用後，由中環駕車前往北角東區走廊只需約五分鐘，該項目連同鄰近之「友邦廣場」、「香港麗東酒店」及「北角麗東軒」屆時將可受惠。集團將繼續於港島東商業區物色重建項目，擴大區內投資物業組合。

酒店及零售

獲《2014 福布斯旅遊指南》評為五星級別之「香港四季酒店」，期內入住率及平均房價均錄得穩定增長，其龍景軒酒家亦被《2014 米芝蓮指南港澳版》授予至高三星榮譽。集團旗下三間座落新興核心商業區之麗東酒店(包括「香港麗東酒店」、「北角麗東軒」及「觀塘麗東酒店」)，業務表現理想，入住率皆上升。集團酒店業務於截至二零一四年六月三十日止六個月內，連同集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，稅前盈利較去年同期增長 12%至港幣一億六千二百萬元。

「千色 Citistore」自一九八九年創辦，現時擁有六間百貨零售店，以及一間以銷售日本潮流服飾品牌為主之「id:c」專門店。「千色 Citistore」於期內之營業額及盈利貢獻，分別增加 8%至港幣二億零七百萬元，以及增加 6%至港幣三千八百萬元。

建築及物業管理

集團近年致力重建市區舊樓，當中新近落成之灣仔「尙匯」，在備受業界尊崇之「2014年度優質建築大獎」評選中，榮獲香港住宅項目(單幢式建築)優異獎，彰顯集團推動活化舊社區，確實切合住客以至社區發展之需要。

細心規劃每個建築環節，為集團取得如此超卓成就之關鍵。例如集團廣泛採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之元素，除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，務求加快工程進度，減少對地盤周邊人口稠密之舊社區造成滋擾。上述措施在現時勞工短缺及建材成本上漲下，既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。

期內建成之本港項目如下：

| 項目名稱及位置 | 地盤面積 (平方呎) | 總樓面面積 (平方呎) | 土地 用途 | 集團所佔 權益(%) | 所佔樓面面積 (平方呎) |
|---------------------|---------------|----------------|----------|---------------|-----------------------|
| 1. 曉譽 西營盤加倫臺36號 | 7,310 | 58,471 | 住宅 | 100.00 | 58,471 |
| 2. 逸峯 粉嶺馬適路1號 | 95,800 | 538,723 | 商住 | 33.33 | 179,574 |
| 3. 曉尙 長沙灣大埔道188號 | 8,324 | 70,340 | 商住 | 100.00 | 70,340 |
| | | | | 合共: | <u><u>308,385</u></u> |

內地方面，集團建築部堅持親掌所有總包分包甄選、採購物料及判標等關鍵工作，並且嚴密監察各項目之成本效益、工程質量、施工安全及進度。加上提供專業技術培訓，確保集團內地項目之建築質素同樣超卓。

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、八百萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

物業管理團隊深信優秀之建築質素，再配以周全細心之售後物業管理服務，可收相得益彰之效。當中近年屢獲建築大獎之馬鞍山「迎海」(一期)，於期內再奪「2014年最佳園林大獎 — 私人物業組別金獎」。同樣由集團管理之屋苑，如「新都城二期」、「豫豐花園」及「淺月灣一期」，亦獲頒發優異獎，充分印證物業管理團隊為住客推動綠色生活不遺餘力。至於一系列位於市區之“The H Collection”精品住宅，物業管理團隊則提供自成一家之一站式優質配套服務，令住戶盡情享受璀璨都市生活。集團內地發展項目同樣享有高質素之物業管理服務，繼廣州「恆寶華庭」獲選「2013 荔灣物業規範化服務先進單位」後，長沙「恆基·凱旋門」榮獲「2013年住宅社區物業服務等級評比二等獎」。

建築及物業管理團隊貫徹集團服務社群之理念，積極肩負企業公民責任。期內集團建築部在推動地盤安全及保護環境等各方面，均獲得嘉許。至於物業管理成員公司則繼早前《關愛年》之後，再以《耆樂年》為主題推動老有所依，其義工團隊因此贏得「最高服務時數獎 - 冠軍」及「香港傑出企業公民獎義工組別金獎」等多項殊榮。

中國內地

年初房地產市場延續去年熾熱之成交勢頭，但三月份開始降溫，整體市場隨後進入觀望狀態。受信貸政策收緊及市場預期住宅價格進入調整期的影響，第二季住宅銷售面積和銷售金額持續下降，六月份降幅更進一步擴大，購房者信心明顯不足。

上半年有鑒於地價與樓價脫軌，風險與回報不成正比，故認為並非買地之適合時機。待土地市場回歸理性，會及時擴充開發土地。

集團在售之住宅項目，其中剛需小戶型單位仍是市場購買主力，銷情甚為理想。而大型單位及低密度豪宅銷售則較為緩慢。期內集團致力加強推廣力度，提升營銷中心、示範單位、園林景觀和周邊環境，以突出項目賣點。

期內優化買地評核流程、重組銷售管理班子、加強標準化建設、吸納內地開發模式之長處，以縮短開發周期，改進成本效益和提升盈利水平。

期內建成以下項目：

| 項目名稱 | 土地用途 | 集團應佔權益 (%) | 自佔樓面面積 (百萬平方呎) |
|-------------------|--------|------------|----------------|
| 1. 宜興「譽瓏島」 | 住宅 | 100 | 0.7 |
| 2. 成都環貿廣場「天曜」第1A期 | 住宅 | 30 | 0.4 |
| 3. 上海「688廣場」 | 商業/寫字樓 | 100 | 0.7 |
| 4. 蘇州「水漾花城」2A期 | 住宅 | 100 | 0.7 |
| 5. 西安「御錦城」3AC1期 | 住宅 | 50 | 1.0 |
| | | 總計: | 3.5 |

於二零一四年六月三十日，集團有自佔樓面面積約為一百六十萬平方呎之存貨。此外，於十六個主要城市亦擁有龐大之土地儲備可供發展，自佔樓面面積約共一億三千零六十萬平方呎，當中約 80%將發展為可供出售之住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

| | 集團自估 可建樓面面積* (百萬平方呎) |
|-------------|----------------------------|
| 主要城市 | |
| 上海 | 0.9 |
| 廣州 | 14.5 |
| 小計: | 15.4 |
| 二線城市 | |
| 鞍山 | 17.8 |
| 長沙 | 13.2 |
| 成都 | 3.7 |
| 重慶 | 4.9 |
| 大連 | 9.5 |
| 福州 | 1.8 |
| 杭州 | 1.2 |
| 南京 | 1.4 |
| 瀋陽 | 10.7 |
| 蘇州 | 15.0 |
| 鐵嶺 | 8.7 |
| 西安 | 15.5 |
| 徐州 | 4.6 |
| 宜興 | 7.2 |
| 小計: | 115.2 |
| 總計: | 130.6 |

*不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

| | 估計可建樓面面積 (百萬平方呎) | 百分比 |
|------------------|---------------------|-------------|
| 住宅 | 103.9 | 80% |
| 商業 | 13.2 | 10% |
| 寫字樓 | 9.5 | 7% |
| 其他（包括會所、學校及社區設施） | 4.0 | 3% |
| 總計: | 130.6 | 100% |

物業銷售

按自佔權益計算，集團期內錄得自佔合約銷售金額逾港幣十八億三千四百萬元，而售出自佔樓面面積則達二百一十萬平方呎，較去年同期分別下跌 54%及 54%。當中超過七成半之自佔銷售總額來自蘇州「水漾花城」、重慶「翔龍江畔」、西安「御錦城」及「碧翠錦華」，以及徐州「雍景新城」等主要項目。

收租物業

坐擁七十萬平方呎樓面之上海「688 廣場」已於二零一四年五月落成，令集團進一步受惠於上海作為全國主要金融中心及自貿區之發展，亦令集團內地業務更具規模。於二零一四年六月三十日，集團內地投資物業組合內，主要項目已增至九項，並有自佔總樓面面積達七百三十萬平方呎。於回顧期內，在租金上升及新近建成投資物業貢獻增加所帶動下，應佔租金總收入較去年同期上升 10%至港幣七億零八百萬元。應佔稅前租金收入淨額亦較去年同期增加 7%至港幣五億四千七百萬元。

在上海市，「恒基名人購物中心」現已成為全市最繁華之南京東路步行街之潮流焦點。集團正進一步提升商場的營業額及受歡迎度。坐落於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，於二零一四年六月底出租率達 95%。「環智國際大廈」在落成一年多後，辦公樓及商業裙樓早已全部租罄。至於剛落成之「688 廣場」，座落靜安區南京西路優越地段，集團計劃將其商業裙樓成為區內「目的性」餐飲熱點。商場之洽商情況十分踴躍。在年初，集團引領上海物業共三十九家餐飲租戶發起首個全國私人機構「食品安全運動」，由各租戶鄭重向消費者承諾不用地溝油、不用過期或違法原料，及遵守所有有關食品安全之法例及法規等。上海市各區政府、廣泛消費者、上海市各主流媒體，包括電視，報章及網站均高度讚賞及大力支持此運動。

集團在北京市之「環球金融中心」位於朝陽核心商業區。由於金融機構及跨國企業對國際甲級寫字樓樓面需求殷切，該項目於期內出租率持續高企，租金總收入為港幣二億七千三百萬元。而「恒基中心」商場雲集多間特色專門店，並提供多元化餐廳食肆可供選擇，其出租率於二零一四年六月底逾九成，租金收入較去年同期上升 21%。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」正進行租戶組合重整，並於二零一四年六月底錄得出租率約九成。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一四年六月三十日止六個月，恒發未經審核之股東應佔虧損為港幣九百萬元，而去年同期則錄得股東應佔盈利港幣七百萬元，主要因為期內人民幣兌港幣貶值而產生約港幣五百萬元之匯兌虧損淨額所致（二零一三年：匯兌收益淨額港幣一千萬元）。

由於恒發之合營公司自二零一二年三月二十日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費，加上有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，通行費收入亦自二零一二年三月二十日起不予確認入恒發賬目內。恒發因此於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，與去年同期一樣，均無錄得任何營業額。截至二零一四年六月三十日止，不予確認入恒發賬目內之通行費收入(扣除中國營業稅後)累計達港幣六億九千九百萬元。

上述之通行費收費權問題已交由中國國際經濟貿易仲裁委員會（「國際仲裁委員會」）作出仲裁。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件，並於二零一三年八月二十六日組成仲裁庭。仲裁庭已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求雙方各自提交調解方案，以便可於二零一四年九月中旬赴杭州就本案爭議進行調解。

除非仲裁裁決或各方所達成之協議均令恒發滿意，又或恒發能物色合適投資項目並有理想收益，否則恒發於本財政年度或會繼續錄得經營虧損。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

截至二零一四年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核股東應佔稅後溢利為港幣三十七億二千七百萬元，較去年同期增加港幣一億零七百萬元。未計所佔國際金融中心重估增值及人民幣未變現匯兌差額，其稅後溢利為港幣三十七億四千八百萬元，較去年同期增加港幣四億二千八百萬元，上升約 13.0%。溢利增加主要來自本港業務及中國內地公用事業業務溢利之上升。

本港煤氣業務

今年上半年工商業煤氣銷售量有所增加，住宅煤氣銷售量亦上升。整體而言，與去年同期比較，今年上半年本港煤氣銷售量上升 4.1%，達 15,765 百萬兆焦耳，而爐具銷售額亦有理想增幅，上升達 15.3%。截至二零一四年六月三十日止，客戶數目達 1,810,647 戶，較二零一三年年底增加 11,916 戶。

中國內地公用事業業務

港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）今年上半年不包括人民幣未變現匯兌差額之淨利潤為港幣六億一千二百萬元，較去年同期增加約 33.4%。期內由於人民幣貶值，計入匯兌虧損後港華燃氣之股東應佔稅後溢利為港幣四億六千八百萬元，較去年同期減少港幣六千五百萬元。香港中華煤氣於今年六月底佔港華燃氣約 62.25% 權益。

今年五月，標準普爾評級服務公司（「標準普爾」）將港華燃氣之評級展望由「穩定」調升至「正面」，並確認其「BBB」之長期企業信用評級。根據評級展望之調整，標準普爾亦調高港華燃氣之長期大中華區信用評級，由「cnA」調升至「cnA+」。此外，穆迪投資者服務公司（「穆迪投資」）亦於今年七月將港華燃氣之評級展望由「穩定」調升至「正面」，並確認其「Baa2」之發行人信用評級。

港華燃氣今年上半年新增七個管道燃氣項目，分別位於貴州省興義市、吉林省四平市、內蒙古自治區包頭市固陽縣、四川省樂山市夾江縣、浙江省麗水市松陽縣、江蘇省徐州市銅山區、雲南省曲靖市陸良縣；另新增一個位於黑龍江省齊齊哈爾市之汽車加氣站項目。

包括旗下之港華燃氣在內，該集團今年內新增七個城市燃氣業務項目，至今總數已達一百二十六個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市。今年上半年總售氣量約 76.8 億立方米，較去年同期增長 17.2%，燃氣客戶已增加至約一千八百二十六萬戶，增長 16.6%。

該集團之天然氣中游項目，包括安徽省、河北省和浙江省杭州市之天然氣管線項目、吉林省和河南省天然氣支線項目、廣東液化天然氣接收站項目，以及港華燃氣位於遼寧省大連瓦房店市之中游長輸管線項目等。

該集團至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北產業集中區起步區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。

新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下公司(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務之發展亦穩步向前。易高在本港之兩個主要業務，即香港國際機場航空燃油設施和專用液化石油氣加氣站均運作良好，二零一四年上半年航空燃油庫之周轉量為二百七十九萬噸；石油氣加氣站業務上半年之邊際盈利較去年同期有明顯改善。

在內地，易高位於山西省晉城市之煤層氣液化生產廠營運平穩順暢，生產量及銷售價格較去年同期均顯著上升。易高近期已於江蘇省徐州市及山東省荷澤市全面展開籌建年產分別為 7.5 萬噸及 8.3 萬噸之液化天然氣生產廠，預計可於二零一五年下半年投產。易高位於陝西、山東、山西、河南和遼寧等省份之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，更計劃為其在山東省濟寧市京杭大運河旁之鐵水聯運碼頭設施進出碼頭之重載車和船舶提供液化天然氣加氣設施。現時易高已投入運作和在建及籌建中之加氣站共有三十個。

易高已啓動了位於江蘇省張家港化工園之項目籌建工作，將生物脂肪酸(如棕櫚油殘渣及地溝油等)提質至可替代柴油之化學品，年產十二萬噸。

易高在內蒙古自治區之煤制甲醇廠於二零一四年上半年整體營運順暢，已全面展開利用自主研發之工藝技術把甲醇深加工至十四萬噸穩定輕烴(一種可替代汽油之化學品)之建設工作，預計該項目可於二零一四年年底前投產。

易高位於泰國之油田項目於今年三、四月先後鑽出兩口高產油井，令項目每日產油量超過四千桶之水平。

連同其附屬公司港華燃氣之項目，該集團至今已於內地二十四個省、自治區和直轄市取得合共一百九十二個項目，較去年底增加十九個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、能源資源開發和利用，以及電訊等項目。

地產發展項目

位於馬頭角之翔龍灣項目之商場租務理想。而該集團持有國際金融中心項目約 15.8%權益，該項目租務暢旺。

融資計劃

該集團自二零零九年設立中期票據發行計劃，截至二零一四年六月三十日止，已發行合共相當於港幣一百零二億元之中期票據，年期由五年至四十年。此外，該集團於二零一四年一月首次發行永續次級擔保資本證券(「永續資本證券」)，發行金額為三億美元，首五年之票面年息率為 4.75%，創當時亞洲區企業發行之同類型證券最低年息率之紀錄，其後為浮動息率。穆迪投資和標準普爾分別給予該永續資本證券「A3」及「A-」之信貸評級。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零一四年六月三十日止六個月，香港小輪總營業額為港幣三十三億零八百六十萬元，較去年同期增加1,249%。增加主要由於「逸峯」之住宅單位銷售所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月，其未經審核除稅後綜合純利為港幣十億四千八百萬元，較去年同期之溢利港幣一億三千零五十萬元增加 703%。回顧期內，其溢利主要來自銷售「逸峯」住宅單位之收益。

「逸峯」為三幢住宅大樓及兩層商場之物業，樓面總面積約為五十四萬平方呎。於二零一四年六月三十日，該集團共售出六百九十六個「逸峯」住宅單位。其入伙紙已於二零一四年六月發出，出售「逸峯」之銷售額為港幣三十一億五千二百萬元，已撥入該集團之未經審核之中期財務報表內。「逸峯」商舖出租率為 41%。「亮賢居」之商舖已全部租出。「港灣豪庭」及「嘉賢居」商舖之出租率分別為 98%及 60%。期內，出售「逸峯」之溢利，以及商舖租金及其他收入共港幣十億九千四百萬元。

「城中匯」之預售已於二零一四年七月展開，該商住物業共有九十五個住宅單位，其中六十個推出應市，供買家選購，反應理想，項目已售出三十六個住宅單位。

香港小輪就「通州街項目」關於官契「房屋」一詞之涵義續與地政總署澄清，暫時仍未獲悉政府的決定。

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得盈利港幣四百二十萬元，較去年同期減少85%，減少的其中一個原因為本年並無一次性售出船舶收益。

因市場競爭激烈及鄰近國家政治不穩，旅遊業務今期之業績虧損達港幣四百三十萬元。

由於上半年市道出現調整，可供出售證券投資於期內錄得港幣六百八十萬元之減值虧損。

出售「逸峯」之收入預期仍為該集團本年度之主要收益。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一四年六月三十日止的六個月內，美麗華營業額持續增長，錄得約港幣十五億零三百萬元，較去年同期上升 7%。股東應佔溢利繼續穩步上揚，錄得港幣七億零八百萬元，較去年同期增加 4%。扣除投資物業公允價值之淨增加金額後，股東應佔基本溢利增至港幣二億四千六百萬元。

其四大核心業務 — 收租、酒店及服務式公寓、餐飲和旅遊，收入錄得增長。

收租業務方面，收入錄得 6% 的增長，至港幣三億八千九百萬元。美麗華大廈的出租率維持穩定，新租約租金亦錄得升幅。美麗華商場及 Mira Mall 出租率輕微下跌，但新租約租金仍然上升。

適時應對充滿挑戰的營商環境，為酒店及服務式公寓業務收入帶來 15% 的增長。嶄新設計酒店 Mira Moon 在本報告期內，錄得穩定增長。美麗華正計劃於二零一四年年終前開設美麗華酒店系列的第三間酒店。

餐飲業務於報告期內錄得 21% 的收入增長。其多元化的餐飲業務進一步擴充發展，旗下韓國餐廳 School Food 於人流暢旺的商場加開兩間分店，而第四間分店亦計劃於今年第四季開業。此外，勝博殿第二間分店已於尖沙咀開業。

受惠於海外假期及郵輪假期等高消費旅遊的需求上升，旅遊業務持續增長，收入增加 4%。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則，借貸比率於二零一四年六月三十日為 13.6% (二零一三年十二月三十一日：17.2%)。

於二零一四年一月，集團與十九間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項總額高達港幣一百三十八億元，為期四年及五年之定期/循環貸款協議。此為集團歷來規模最龐大之銀團貸款項目，充份反映銀行業界對集團鼎力支持及信賴。

集團合營企業旗下之國際金融中心，於期內亦成功發行三筆金額合共港幣三十五億元之擔保票據。該六年期票據獲標準普爾評級服務公司給予‘A’(「穩定」展望)信貸評級，票面息率為 3.4%，其定價可媲美香港一眾頂級公司現行所發行之公眾債券。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂為期五年至十五年之港元利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

本港目前處於低利率及高通脹之環境，將繼續為本地住宅物業市場帶來支持，樓價大幅下調機會不大。近月中央政府推動「滬港通」計劃，讓香港及上海兩地股票市場於年內互通，該項計劃有助提升香港作為國際金融中心及離岸人民幣業務中心之地位，亦推動人民幣國際化，為本港經濟發展增添動力。

「**銷售**」— 集團有多個住宅項目擬於本年下半年開售，連同尚存現貨，集團在本港約有二千六百個住宅單位可供出售。此外，兩個已開售之住宅項目預計可於年內竣工，其截至本年六月三十日所得之自佔銷售金額合共逾港幣三十六億元，有關之盈利有望於本年度入賬。

集團將繼續在本港擴展土地儲備，當中「市區舊樓重建」項目，已購入八成以至全部權益之地盤共有三十一個，可供二零一五年或之後出售或出租之發展項目自佔樓面面積約有三百一十萬平方呎。集團持有之新界土地亦增加至四千二百六十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商，政府於施政報告中，承諾發展新界以及引入「補地價仲裁先導計劃」，有助加快農地改變用途之速度。

內地方面，預計下半年房地產之行政調控手段將由地方主導，讓市場自行調節，而微調刺激措施將會持續。在中國經濟穩定發展下，觀望情緒有望舒緩，剛需有望回升。

「**租務**」方面，集團在本港及內地擁有龐大之優質投資物業組合，分別達九百一十萬平方呎及七百三十萬平方呎。隨著上海「688廣場」快將開業及其他投資物業不斷優化其租戶組合，租金收入預計將持續增加。

「**聯營公司**」亦將繼續為集團帶來豐厚且穩定收入，其中香港中華煤氣預期龐大的中港客戶基礎將為不斷擴展中之多元化業務創造更佳收益，而隨著內地重視能源多元化和注重環保，該集團之新興能源長遠發展方向和業務增長策略將為一個新亮點。

三大主要收益支柱「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」將繼續令集團業績穩步向前。如無不可預見之情況下，集團本年度業績將有理想表現。

業績

綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月 - 未經審核

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|------|----------------|----------------|
| | | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 營業額 | 四 | 8,569 | 8,585 |
| 直接成本 | | (4,829) | (5,013) |
| | | 3,740 | 3,572 |
| 其他收益 | 五 | 365 | 235 |
| 其他收入 / (虧損) 淨額 | 六 | 672 | (59) |
| 分銷及推廣費用 | | (518) | (460) |
| 行政費用 | | (901) | (839) |
| 未計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利 | | 3,358 | 2,449 |
| 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 | 七 | 3,225 | 3,967 |
| 已計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利 | | 6,583 | 6,416 |
| 融資成本 | 八(a) | (437) | (500) |
| 應佔聯營公司盈利減虧損 | | 2,397 | 1,881 |
| 應佔合營企業盈利減虧損 | | 1,512 | 1,160 |
| 除稅前盈利 | 八 | 10,055 | 8,957 |
| 所得稅 | 九 | (538) | (1,086) |
| 本期盈利 | | 9,517 | 7,871 |

綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核 (續)

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
|--------------------------|------|-------------------------------|-----------------|
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 9,460 | 7,757 |
| 非控股權益 | | 57 | 114 |
| 本期盈利 | | <u>9,517</u> | <u>7,871</u> |
| | | | |
| <i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i> | | | |
| <i>(賬目所示每股盈利)</i> | | | |
| 基本及攤薄 | +(a) | <u>港幣3.19元</u> | <u>港幣2.65元*</u> |
| | | | |
| <i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i> | | | |
| <i>公允價值變動 (扣除遞延稅項後)</i> | | | |
| <i>之影響之每股盈利</i> | | | |
| <i>(每股基礎盈利)</i> | | | |
| 基本及攤薄 | +(b) | <u>港幣1.69元</u> | <u>港幣1.18元*</u> |

* 就二零一四年派發之紅股作出調整

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十一。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|----------------|-------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 本期盈利 | 9,517 | 7,871 |
| 本期其他全面收益（除稅及重新分類後）： | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| －匯兌差額：匯兌儲備之淨變動 | (549) | 826 |
| －現金流量對沖：對沖儲備之淨變動 | (218) | 1,009 |
| －可供出售權益證券：公允價值儲備之淨變動 | (128) | (411) |
| －應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益 | (298) | 155 |
| 本期其他全面收益 | (1,193) | 1,579 |
| 本期全面收益總額 | 8,324 | 9,450 |
| 應佔： | | |
| 本公司股東 | 8,273 | 9,327 |
| 非控股權益 | 51 | 123 |
| 本期全面收益總額 | 8,324 | 9,450 |

綜合資產負債表
於二零一四年六月三十日

| | | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|-----------------|----|------------------------------------|-------------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | 112,056 | 108,872 |
| 無形經營權 | | 375 | 394 |
| 聯營公司權益 | | 49,238 | 48,108 |
| 合營企業權益 | | 31,844 | 31,046 |
| 衍生金融工具 | | 345 | 409 |
| 長期銀行定期存款 | | 676 | - |
| 其他金融資產 | | 5,109 | 5,614 |
| 遞延稅項資產 | | 474 | 523 |
| | | <u>200,117</u> | <u>194,966</u> |
| 流動資產 | | | |
| 購買物業訂金 | | 5,563 | 5,604 |
| 存貨 | 十三 | 81,773 | 80,233 |
| 應收賬款及其他應收款 | 十四 | 7,782 | 7,453 |
| 保管賬存款 | | 1,392 | 1,943 |
| 現金及銀行結餘 | | 13,292 | 13,915 |
| | | <u>109,802</u> | <u>109,148</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 十五 | 20,979 | 15,890 |
| 銀行借款及透支 | | 10,484 | 5,514 |
| 擔保票據 | | 1,263 | 1,904 |
| 同母系附屬公司借款 | | 1,021 | 1,261 |
| 應付稅項 | | 1,035 | 850 |
| | | <u>34,782</u> | <u>25,419</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>75,020</u> | <u>83,729</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>275,137</u> | <u>278,695</u> |

綜合資產負債表
於二零一四年六月三十日（續）

| | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | 附註 | |
| 非流動負債 | | |
| 銀行借款 | 12,923 | 23,058 |
| 擔保票據 | 16,384 | 16,309 |
| 同母系附屬公司借款 | 3,064 | 4,213 |
| 衍生金融工具 | 1,091 | 959 |
| 遞延稅項負債 | 6,181 | 6,156 |
| | 39,643 | 50,695 |
| 資產淨值 | 235,494 | 228,000 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本：面值 | - | 5,398 |
| 其他法定資本儲備 | - | 45,147 |
| | 50,545 | 50,545 |
| 股本及其他法定資本儲備 | 179,202 | 172,857 |
| 其他儲備 | | |
| 本公司股東應佔權益總額 | 229,747 | 223,402 |
| 非控股權益 | 5,747 | 4,598 |
| 權益總額 | 235,494 | 228,000 |

附註

一 業績審閱

本簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予股東之中期財務報告內。此外，本簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

二 編製基準

本簡明中期財務報表包括恒基兆業地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團於聯營公司和合營企業的權益。

本簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。

本簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中出現之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

管理層須在編製符合《香港會計準則》第三十四號之簡明中期財務報表時對會計政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告金額作出判斷、估計及假設。實際結果有可能與估計有差異。

三 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之多項新《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂及一項新詮釋。其中，下列變動與本集團本會計期間之簡明中期財務報表相關：

- 《香港財務報告準則》第十號、第十二號及第二十七號「**投資實體**」之修訂
對於符合《香港財務報告準則》第十號之修訂所定義成爲一個投資實體之母公司，該修訂提供綜合減免。投資實體之附屬公司須於損益中按公允價值計量。本集團並不符合成爲一個投資實體，因此該修訂不會對本集團之簡明中期財務報表產生任何影響。
- 《香港會計準則》第三十二號「**抵銷金融資產及金融負債**」之修訂
《香港會計準則》第三十二號之修訂釐清《香港會計準則》第三十二號所述之抵銷準則。該修訂與本集團已採納之會計政策一致，因此不會對本集團之簡明中期財務報表產生任何影響。
- 《香港會計準則》第三十六號「**非金融資產可收回金額之披露**」之修訂
《香港會計準則》第三十六號之修訂修改已減值非金融資產之披露要求。其中，該修訂擴大對已減值資產或現金產出單元之可收回金額（爲其公允價值減出售成本）之披露要求。該修訂不會對本集團之簡明中期財務報表產生任何影響。
- 《香港會計準則》第三十九號「**衍生工具之更替及對沖會計之延續**」之修訂
《香港會計準則》第三十九號之修訂對符合若干準則之衍生工具被指定爲對沖工具並發生更替時，提供減免終止對沖會計。本集團並無更替任何衍生工具，因此該修訂不會對本集團之簡明中期財務報表產生任何影響。

至於其他發展方面，並未對本簡明中期財務報表構成重大影響，及本集團並無採納於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

此外，按照新香港《公司條例》（第622章）第9部份「會計和審核」第358條之規定，於本公司自二零一四年三月三日後之首個財政年度開始實施（即本公司自二零一五年一月一日開始之財政年度）。本集團現正評估《公司條例》之變動、及於其第9部份在首次應用期間對本簡明中期財務報表所產生之預期影響。到目前爲止，本集團認爲對本簡明中期財務報表不可能構成重大影響，並將主要只影響資料之呈列及披露。

四 營業額

本集團營業額包括銷售物業收入、租金收入、建築工程收入、基建項目、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入（主要包括產生自提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入）。

主要項目分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 銷售物業 | 4,432 | 4,973 |
| 租金收入 | 2,637 | 2,455 |
| 建築工程 | 667 | 533 |
| 基建項目 | - | - |
| 酒店業務 | 94 | 96 |
| 百貨業務 | 207 | 191 |
| 其他 | 532 | 337 |
| 總額（附註十二(b)） | <u>8,569</u> | <u>8,585</u> |

五 其他收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 銀行利息收入 | 251 | 127 |
| 其他利息收入（註） | 25 | 51 |
| 其他 | 89 | 57 |
| | <u>365</u> | <u>235</u> |

註：截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間內，其他利息收入包括本集團收取由退還土地訂金所產生之逾期利息收入（除稅前）分別為港幣13,000,000元及港幣47,000,000元。

六 其他收入 / (虧損) 淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 出售固定資產收益淨額 | 598 | 1 |
| 固定資產撇除 | (20) | (29) |
| 存貨撥備撥回/(撥備)淨額 | 45 | (32) |
| 應收貿易賬款之減值虧損 | (4) | (2) |
| 壞賬撇除 | (6) | - |
| 出售附屬公司收益淨額 | - | 80 |
| 外幣兌換(虧損)/收益淨額 | (25) | 30 |
| 其他 | 84 | (107) |
| | <u>672</u> | <u>(59)</u> |

七 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一四年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗）以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度結算日進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，公允價值淨收益為港幣3,225,000,000元（二零一三年：港幣3,967,000,000元）及其相關之遞延稅項回撥為港幣3,000,000元（二零一三年：遞延稅項支出港幣455,000,000元）已在本期間之綜合損益表內確認。

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|--------------|--------------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| (a) 融資成本： | | |
| 銀行借款利息 | 378 | 395 |
| 須於五年內全部償還之借款之利息 | 423 | 404 |
| 須於五年後償還之借款之利息 | 176 | 205 |
| 其他借貸成本 | 89 | 111 |
| | <u>1,066</u> | <u>1,115</u> |
| 減：資本化之數額 (註) | (629) | (615) |
| | <u>437</u> | <u>500</u> |
| 註：借貸成本乃根據年利率3.66%至6.52% (二零一三年：4.19%至6.57%) 之息率資本化。 | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| (b) 員工成本： | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 886 | 805 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 40 | 38 |
| | <u>926</u> | <u>843</u> |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| (c) 其他項目： | | |
| 折舊 | 74 | 93 |
| 減：資本化之數額 | (4) | (1) |
| | <u>70</u> | <u>92</u> |
| 無形經營權之攤銷 | 16 | 16 |
| 銷售成本 | | |
| — 待銷售之已建成物業 | 3,204 | 3,541 |
| — 存貨 | 146 | 145 |
| 投資可供出售權益證券之股息收入 | | |
| — 上市 | (42) | (41) |
| — 非上市 | (132) | (8) |
| | <u>3,238</u> | <u>3,794</u> |

九 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅撥備 | 237 | 296 |
| 香港以外稅項撥備 | 116 | 121 |
| 土地增值稅撥備 | 32 | 27 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 385 | 444 |
| 遞延稅項 | | |
| 源自及撥回暫時性差異 | 153 | 642 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 538 | 1,086 |
| | <hr/> | <hr/> |

香港利得稅撥備乃按照本期之估計應課稅盈利以16.5%（二零一三年：16.5%）稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本期內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本期內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目（包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支）而釐定。

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣9,460,000,000元（二零一三年：港幣7,757,000,000元）及本期內已發行普通股之加權平均股數2,969,000,000股普通股（二零一三年：2,922,000,000股普通股*），計算如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 百萬股 | 二零一三年 百萬股 |
| 於一月一日之已發行普通股數目 | 2,699 | 2,415 |
| 就二零一三年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數 | - | 241 |
| 就二零一四年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數 | 270 | 266 |
| 本期普通股之加權平均股數 （二零一三年：經調整） | <u>2,969</u> | <u>2,922</u> |

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於本期及以前期間內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一四年派發之紅股作出調整

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項後）之影響之本公司股東應佔基礎盈利港幣5,030,000,000元（二零一三年：港幣3,454,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

十 每股盈利（續）

(b) 每股基礎盈利（續）

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 本公司股東應佔盈利 | 9,460 | 7,757 |
| 投資物業及發展中投資物業公允價值變動 之影響（附註七） | (3,225) | (3,967) |
| 投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響（附註七） | (3) | 455 |
| 應佔投資物業公允價值變動（扣除遞延 稅項後）之影響： | | |
| — 聯營公司 | (515) | (323) |
| — 合營企業 | (703) | (481) |
| 非控股權益之影響 | 16 | 13 |
| 本公司股東應佔基礎盈利 | 5,030 | 3,454 |
| 每股基礎盈利 | 港幣1.69元 | 港幣1.18元* |

* 就二零一四年派發之紅股作出調整

十一 股息

(a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|----------------|----------------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 |
| 於本中期後宣派之中期股息每股港幣3角4仙 （二零一三年：每股港幣3角2仙） | 1,020 | 859 |

於結算日後擬派發之中期股息尚未在結算日確認為負債。

十一 股息（續）

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准及應付予本公司股東之股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|--------------|--------------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 屬於上一財政年度，並於其後之中期內批准 及應付之末期股息每股港幣7角4仙 (二零一三年：每股港幣7角4仙) | <u>1,997</u> | <u>1,787</u> |

十二 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

| | | |
|---------|---|---|
| 物業發展 | : | 發展和銷售物業 |
| 物業租賃 | : | 出租物業 |
| 建築工程 | : | 樓宇建造工程 |
| 基建項目 | : | 投資基建項目 |
| 酒店業務 | : | 酒店經營及管理 |
| 百貨業務 | : | 百貨公司經營及管理 |
| 公用事業及能源 | : | 生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務 |
| 其他 | : | 提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地 |

公用事業及能源於本期被確定及呈列作為額外之須報告分部。相應金額已按與經修訂分部資料及呈列之一致基準提供。

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考來自各個須報告分部所產生之收入及所涉及之支出而分配到該等分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、出售固定資產/附屬公司收益淨額、存貨撥備/(撥備撥回)、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸類於個別分部之項目（如未分配之總公司及企業費用）前之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

| | 本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前) | | 聯營公司及合營企業 | | 合併 營業額 港幣 百萬元 | 綜合 分部業績 港幣 百萬元 | 非控股權益應佔 | | 本公司股東應佔 | |
|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | 營業額 | 分部業績 | 應佔 營業額 | 應佔 分部業績 | | | 營業額 | 分部業績 | 合併 營業額 | 綜合 分部業績 |
| | 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 | 港幣 百萬元 | 港幣 百萬元 |
| 截至二零一四年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | | |
| 物業發展 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 3,465 | 772 | 1,272 | 427 | 4,737 | 1,199 | (474) | (45) | 4,263 | 1,154 |
| 中國內地 | 967 | (127) | 883 | 194 | 1,850 | 67 | (5) | 4 | 1,845 | 71 |
| | <u>4,432</u> | <u>645</u> | <u>2,155</u> | <u>621</u> | <u>6,587</u> | <u>1,266</u> | <u>(479)</u> | <u>(41)</u> | <u>6,108</u> | <u>1,225</u> |
| 物業租賃 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 1,935 | 1,382 | 1,220 | 1,033 | 3,155 | 2,415 | (9) | (5) | 3,146 | 2,410 |
| 中國內地 | 702 | 542 | 6 | 5 | 708 | 547 | - | - | 708 | 547 |
| | (註(ii)) <u>2,637</u> | <u>1,924</u> | <u>1,226</u> | <u>1,038</u> | <u>3,863</u> | <u>2,962</u> | <u>(9)</u> | <u>(5)</u> | <u>3,854</u> | <u>2,957</u> |
| 建築工程 | 667 | 7 | - | - | 7 | - | - | - | 7 | - |
| 基建項目 | - | (26) | - | - | (26) | 14 | - | 14 | (12) | - |
| 酒店業務 | 94 | 27 | 135 | 162 | 162 | - | - | - | 162 | - |
| 百貨業務 | 207 | 38 | - | - | 38 | - | - | - | 38 | - |
| 其他 | 532 | 443 | (99) | 344 | 344 | (12) | - | (12) | 332 | - |
| | <u>8,569</u> | <u>3,058</u> | <u>1,695</u> | <u>4,753</u> | <u>4,753</u> | <u>(44)</u> | <u>(44)</u> | <u>(44)</u> | <u>4,709</u> | <u>(44)</u> |
| 公用事業及能源 | - | - | 2,016 | 2,016 | 2,016 | - | - | - | 2,016 | - |
| | <u>8,569</u> | <u>3,058</u> | <u>3,711</u> | <u>6,769</u> | <u>6,769</u> | <u>(44)</u> | <u>(44)</u> | <u>(44)</u> | <u>6,725</u> | <u>(44)</u> |
| 銀行利息收入 | | 251 | 72 | 72 | 323 | (13) | | (13) | 310 | |
| 出售固定資產收益淨額 | | 598 | - | - | 598 | - | | - | 598 | |
| 存貨撥備撥回(撥備)淨額 | | 45 | (1) | (1) | 44 | - | | - | 44 | |
| 未分配之總公司及企業費用淨額 | | (594) | (154) | (154) | (748) | 3 | | 3 | (745) | |
| 經營盈利 | | 3,358 | 3,628 | 3,628 | 6,986 | (54) | | (54) | 6,932 | |
| 投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加 | | 3,225 | 1,218 | 1,218 | 4,443 | (16) | | (16) | 4,427 | |
| 融資成本 | | (437) | (278) | (278) | (715) | 3 | | 3 | (712) | |
| 除稅前盈利 | | 6,146 | 4,568 | 4,568 | 10,714 | (67) | | (67) | 10,647 | |
| 所得稅 | | (538) | (659) | (659) | (1,197) | 10 | | 10 | (1,187) | |
| 本期盈利 | | <u>5,608</u> | <u>3,909</u> | <u>3,909</u> | <u>9,517</u> | <u>(57)</u> | | <u>(57)</u> | <u>9,460</u> | |

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

| | 物業發展 港幣百萬元 | 物業租賃 港幣百萬元 | 建築工程 港幣百萬元 | 基建項目 港幣百萬元 | 酒店業務 港幣百萬元 | 百貨業務 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 小計 港幣百萬元 | 公用事業 及能源 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| 截至二零一四年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | | |
| 應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii)) | | | | | | | | | | |
| — 上市聯營公司 | | | | | | | | | | |
| 香港中華煤氣有限公司 | - | 202 | - | - | 11 | - | (137) | 76 | 1,471 | 1,547 |
| 美麗華酒店企業有限公司 | - | 332 | - | - | 26 | - | (40) | 318 | - | 318 |
| 香港小輪(集團)有限公司 | 285 | 50 | - | - | - | - | 2 | 337 | - | 337 |
| — 非上市聯營公司 | - | 189 | - | - | - | - | 6 | 195 | - | 195 |
| | 285 | 773 | - | - | 37 | - | (169) | 926 | 1,471 | 2,397 |
| 應佔合營企業盈利減虧損(註(iv)) | 208 | 1,233 | - | - | 64 | - | 7 | 1,512 | - | 1,512 |
| | 493 | 2,006 | - | - | 101 | - | (162) | 2,438 | 1,471 | 3,909 |

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

| | 本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前) | | 聯營公司及合營企業 | | 合併 營業額 港幣 百萬元 | 綜合 分部業績 港幣 百萬元 | 非控股權益應佔 | | 本公司股東應佔 | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| | 營業額 港幣 百萬元 | 分部業績 港幣 百萬元 | 應佔 營業額 港幣 百萬元 | 應佔 分部業績 港幣 百萬元 | | | 營業額 港幣 百萬元 | 分部業績 港幣 百萬元 | 合併 營業額 港幣 百萬元 | 綜合 分部業績 港幣 百萬元 |
| 截至二零一三年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | | |
| 物業發展 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 3,609 | 820 | 47 | 25 | 3,656 | 845 | (475) | (134) | 3,181 | 711 |
| 中國內地 | 1,364 | 61 | 502 | 201 | 1,866 | 262 | - | - | 1,866 | 262 |
| | <u>4,973</u> | <u>881</u> | <u>549</u> | <u>226</u> | <u>5,522</u> | <u>1,107</u> | <u>(475)</u> | <u>(134)</u> | <u>5,047</u> | <u>973</u> |
| 物業租賃 | | | | | | | | | | |
| 香港 | 1,811 | 1,289 | 1,137 | 951 | 2,948 | 2,240 | (6) | (4) | 2,942 | 2,236 |
| 中國內地 | 644 | 509 | - | - | 644 | 509 | - | - | 644 | 509 |
| | (註(ii)) <u>2,455</u> | <u>1,798</u> | <u>1,137</u> | <u>951</u> | <u>3,592</u> | <u>2,749</u> | <u>(6)</u> | <u>(4)</u> | <u>3,586</u> | <u>2,745</u> |
| 建築工程 | 533 | (30) | - | - | - | (30) | - | - | - | (30) |
| 基建項目 | - | (19) | - | - | - | (19) | - | 10 | - | (9) |
| 酒店業務 | 96 | 28 | - | 117 | - | 145 | - | - | - | 145 |
| 百貨業務 | 191 | 36 | - | - | - | 36 | - | - | - | 36 |
| 其他 | 337 | 194 | - | 110 | - | 304 | - | (22) | - | 282 |
| | <u>8,585</u> | <u>2,888</u> | <u>1,404</u> | <u>1,404</u> | <u>4,292</u> | <u>4,292</u> | <u>(150)</u> | <u>(150)</u> | <u>4,142</u> | <u>4,142</u> |
| 公用事業及能源 | - | - | - | 1,736 | - | 1,736 | - | - | - | 1,736 |
| | <u>8,585</u> | <u>2,888</u> | <u>3,140</u> | <u>3,140</u> | <u>6,028</u> | <u>6,028</u> | <u>(150)</u> | <u>(150)</u> | <u>5,878</u> | <u>5,878</u> |
| 銀行利息收入 | | 127 | | 35 | | 162 | | (8) | | 154 |
| 出售附屬公司收益淨額 | | 80 | | - | | 80 | | - | | 80 |
| 存貨撥備淨額 | | (32) | | (1) | | (33) | | - | | (33) |
| 未分配之總公司及企業費用淨額 | | (614) | | (143) | | (757) | | 10 | | (747) |
| 經營盈利 | | 2,449 | | 3,031 | | 5,480 | | (148) | | 5,332 |
| 投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加 | | 3,967 | | 804 | | 4,771 | | (13) | | 4,758 |
| 融資成本 | | (500) | | (240) | | (740) | | 20 | | (720) |
| 除稅前盈利 | | 5,916 | | 3,595 | | 9,511 | | (141) | | 9,370 |
| 所得稅 | | (1,086) | | (554) | | (1,640) | | 27 | | (1,613) |
| 本期盈利 | | <u>4,830</u> | | <u>3,041</u> | | <u>7,871</u> | | <u>(114)</u> | | <u>7,757</u> |

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

| | 物業發展 港幣百萬元 | 物業租賃 港幣百萬元 | 建築工程 港幣百萬元 | 基建項目 港幣百萬元 | 酒店業務 港幣百萬元 | 百貨業務 港幣百萬元 | 其他 港幣百萬元 | 小計 港幣百萬元 | 公用事業 及能源 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|
| 截至二零一三年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | | |
| 應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii)) | | | | | | | | | | |
| — 上市聯營公司 | | | | | | | | | | |
| 香港中華煤氣有限公司 | - | 137 | - | - | 9 | - | (16) | 130 | 1,313 | 1,443 |
| 美麗華酒店企業有限公司 | - | 315 | - | - | 24 | - | (39) | 300 | - | 300 |
| 香港小輪(集團)有限公司 | 12 | 19 | - | - | - | - | 9 | 40 | - | 40 |
| — 非上市聯營公司 | - | 86 | - | - | - | - | 12 | 98 | - | 98 |
| | 12 | 557 | - | - | 33 | - | (34) | 568 | 1,313 | 1,881 |
| 應佔合營企業盈利減虧損(註(iv)) | 131 | 972 | - | - | 57 | - | - | 1,160 | - | 1,160 |
| | 143 | 1,529 | - | - | 90 | - | (34) | 1,728 | 1,313 | 3,041 |

十二 分部報告（續）

(a) 須報告分部業績（續）

註：

- (i) 上述之營業額乃扣除分部間收入後列示，該分部間收入有關物業租賃之須報告分部為港幣137,000,000元（二零一三年：港幣113,000,000元）、有關建築工程之須報告分部為港幣884,000,000元（二零一三年：港幣1,118,000,000元）、及有關其他須報告分部為港幣159,000,000元（二零一三年：港幣34,000,000元）。
- (ii) 物業租賃分部之營業額包括租金收入港幣2,347,000,000元（二零一三年：港幣2,182,000,000元）及與租金相關之收入港幣290,000,000元（二零一三年：港幣273,000,000元），截至二零一四年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,637,000,000元（二零一三年：港幣2,455,000,000元）。
- (iii) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣773,000,000元（二零一三年：港幣557,000,000元），已包括期內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）港幣515,000,000元（二零一三年：港幣323,000,000元）。
- (iv) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,233,000,000元（二零一三年：港幣972,000,000元），已包括期內投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項後）港幣703,000,000元（二零一三年：港幣481,000,000元）。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、無形經營權、聯營公司權益及合營企業權益（統稱為「特定非流動資產」）之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就固定資產而言乃根據該資產之實物所在地、就無形經營權而言則指其被分配業務之所在地、而就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

| | 來自外間客戶之收入 | | 特定非流動資產 | |
|------|---|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
| 香港 | 6,885 | 6,565 | 155,443 | 151,510 |
| 中國內地 | 1,684 | 2,020 | 38,070 | 36,910 |
| | 8,569 | 8,585 | 193,513 | 188,420 |
| | (附註四) | (附註四) | | |

十二 分部報告 (續)

(c) 其他分部資料

| | 攤銷及折舊 | | 應收貿易賬款之減值虧損 | |
|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元 | 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元 |
| 物業發展 | 8 | 10 | - | - |
| 物業租賃 | 11 | 12 | - | 1 |
| 建築工程 | 12 | 27 | - | - |
| 基建項目 | 16 | 16 | - | - |
| 酒店業務 | 21 | 21 | - | - |
| 百貨業務 | 2 | 2 | - | - |
| 其他 | 16 | 20 | 4 | 1 |
| | 86 | 108 | 4 | 2 |

十三 存貨

| | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 物業發展 | | |
| 供發展後銷售之待發展租賃土地 | 10,171 | 10,027 |
| 供發展後銷售之待發展/發展中物業 | 63,732 | 61,408 |
| 待銷售之建成物業 | 7,779 | 8,703 |
| | 81,682 | 80,138 |
| 其他業務 | | |
| 存貨 | 91 | 95 |
| | 81,773 | 80,233 |

十四 應收賬款及其他應收款

| | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|--------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應收分期款 | 2,143 | 1,809 |
| 應收賬款、預付費用及按金 | 5,327 | 5,042 |
| 應收客戶合約工程款 | 57 | 109 |
| 衍生金融工具 | 5 | 38 |
| 應收聯營公司款項 | 207 | 415 |
| 應收合營企業款項 | 43 | 40 |
| | <u>7,782</u> | <u>7,453</u> |

於結算日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）之賬齡分析如下：

| | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 未逾期或逾期一個月內 | 2,446 | 2,419 |
| 逾期一個月至三個月內 | 53 | 108 |
| 逾期三個月至六個月內 | 10 | 23 |
| 逾期超過六個月 | 46 | 78 |
| | <u>2,555</u> | <u>2,628</u> |

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以把信貸風險減至最低。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。

十四 應收賬款及其他應收款（續）

有關收費橋樑之應收通行費收入，此乃根據本集團與杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱為杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處)（「杭州收費處」，乃中國內地杭州市一所相關政府機構）按一份日期為二零零四年二月五日本集團與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之條款（據此，杭州收費處需負責杭州錢江三橋（「錢江三橋」）的車流量測定和通行費結算支付工作），由杭州收費處代本集團收取。就此而言，杭州收費處於二零一二年三月二十日起暫停向本集團支付錢江三橋之通行費收入，及杭州市人民政府確定由杭州市交通運輸局與杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，為恒基兆業發展有限公司（本公司之附屬公司）之附屬公司，擁有錢江三橋之經營權）具體協商，爭取盡快妥善處理有關暫停向本集團支付錢江三橋通行費之後續事宜，及有關合營公司提出的相關補償問題可在處理後續事宜中一併協商。

鑑於通行費收入流入合營公司之不確定性，於本簡明中期財務報表中自二零一二年三月二十日（杭州收費處暫停支付通行費予本集團之啓始日期）至二零一四年六月三十日期間內不予確認之通行費收入（經扣除中國內地之營業稅後）為人民幣561,000,000元或相等於港幣699,000,000元。因此，本集團於二零一四年六月三十日亦沒有確認由杭州收費處代本集團已收取之任何錢江三橋應收通行費收入。

此外，為保障合營公司之利益，合營公司已根據收費方式協議之條款，於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「國際仲裁委員會」）提交仲裁申請書，藉此請求裁決杭州收費處及杭州市人民政府須（其中包括）繼續履行彼等於收費方式協議之責任，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔違約賠償、相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。國際仲裁委員會已於二零一二年十一月十二日確認受理上述仲裁案件。國際仲裁委員會已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求雙方於限期前各自提交調解方案，以便可於九月中旬赴杭州就本案爭議進行調解。

至於其他應收賬款，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損撥備。

十五 應付賬款及其他應付款

| | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 應付賬款及應付費用 | 8,730 | 7,870 |
| 應付客戶合約工程款 | 67 | 27 |
| 租約及其他按金 | 1,239 | 1,198 |
| 已收預售樓宇訂金 | 10,564 | 6,429 |
| 衍生金融工具 | 10 | 39 |
| 應付聯營公司款項 | 53 | 53 |
| 應付合營企業款項 | 316 | 274 |
| | 20,979 | 15,890 |

於結算日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元 | 於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元 |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 於一個月內到期或按要求還款 | 764 | 1,965 |
| 於一個月後但三個月內到期 | 1,784 | 1,475 |
| 於三個月後但六個月內到期 | 418 | 284 |
| 於六個月後到期 | 2,092 | 2,250 |
| | 5,058 | 5,974 |

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一四年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

營業額及盈利

| | 營業額 | | | 經營盈利貢獻(虧損) | | |
|--------|-------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------|----------------|-----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 增加 (減少) % | 截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 增加 (減少) % |
| 須報告分部 | | | | | | |
| — 物業發展 | 4,432 | 4,973 | -11% | 645 | 881 | -27% |
| — 物業租賃 | 2,637 | 2,455 | +7% | 1,924 | 1,798 | +7% |
| — 建築工程 | 667 | 533 | +25% | 7 | (30) | +123% |
| — 基建項目 | - | - | - | (26) | (19) | -37% |
| — 酒店業務 | 94 | 96 | -2% | 27 | 28 | -4% |
| — 百貨業務 | 207 | 191 | +8% | 38 | 36 | +6% |
| — 其他業務 | 532 | 337 | +58% | 443 | 194 | +128% |
| | <u>8,569</u> | <u>8,585</u> | -0.2% | <u>3,058</u> | <u>2,888</u> | +6% |

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
港幣百萬元 港幣百萬元
增加
%

本公司股東應佔盈利

| | | | |
|---|-------|-------|------|
| — 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) | 9,460 | 7,757 | +22% |
| — 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) | 5,030 | 3,454 | +46% |

撇除對截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間股東應佔基礎盈利之若干一次性收入項目之影響後，兩個期間內之股東應佔經調整基礎盈利如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 增加(減少) | |
|--------------------|----------------|----------------|--------|------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 股東應佔基礎盈利 | 5,030 | 3,454 | 1,576 | +46% |
| (減)/ 加： | | | | |
| 一次性收入事項 – | | | | |
| 撥回於中國內地一項已終止發展 | | | | |
| 項目之已計提土地折遷成本 | (113) | - | (113) | |
| 位於中國內地之地塊獲退還 | | | | |
| 土地訂金之逾期利息收入 | | | | |
| (扣除稅項後) | (10) | (35) | 25 | |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | |
| 股東應佔經調整基礎盈利 | 4,907 | 3,419 | 1,488 | +44% |

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間，來自物業銷售之總收入（經計及以前年度取消銷售交易之影響後）按地區貢獻如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 減少 | |
|------|----------------|----------------|-------|------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 香港 | 3,465 | 3,609 | (144) | -4% |
| 中國內地 | 967 | 1,364 | (397) | -29% |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | |
| | 4,432 | 4,973 | (541) | -11% |

來自香港物業銷售之收入貢獻減少乃主要由於來自「迎海」（第一期）項目收入貢獻較去年同期減少港幣 2,465,000,000 元，儘管來自以下項目所產生之收入貢獻合計較去年同期增加港幣 2,443,000,000 元：(i) 來自於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內已完成物業項目「曉譽」及「曉尚」項目之收入貢獻合計港幣 1,079,000,000 元（二零一三年：零）；(ii) 來自「尚悅」項目之收入貢獻港幣 543,000,000 元（二零一三年：零，原因為該項目於截至二零一三年六月三十日止六個月期間內並未竣工完成）；及(iii) 來自「天匯」項目之收入貢獻增加港幣 821,000,000 元。

來自中國內地物業銷售之收入貢獻減少主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內，位於蘇州市「水漾花城」2A 期及宜興市「譽瓏島」兩個項目均已竣工，並且其所銷售之物業單位亦已交付予買家，其所產生之收入增加港幣 723,000,000 元，惟仍然被下列所抵銷：(i)來自位於南京市「玲瓏翠谷」第 1A 期及徐州市「雍景新城」兩個項目（於截至二零一三年六月三十日止六個月期間內均已竣工，並且其所銷售之物業單位亦已交付予買家）之收入貢獻較去年同期減少港幣 919,000,000 元；及(ii)來自位於北京市「恒基中心」、以及重慶市「翔龍江畔城」第 1A 期及「翠庭苑」等項目之收入貢獻較去年同期減少淨額港幣 217,000,000 元。

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團應佔來自附屬公司（經計及以前年度取消銷售交易之影響及扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之除稅前盈利如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 增加(減少) | |
|------|----------------|----------------|------------|---------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 附屬公司 | 604 | 747 | (143) | -19% |
| 聯營公司 | 341 | 26 | 315 | +1,212% |
| 合營企業 | 280 | 200 | 80 | +40% |
| | <u>1,225</u> | <u>973</u> | <u>252</u> | +26% |

按地區貢獻：

| | | | | |
|------|--------------|------------|------------|------|
| 香港 | 1,154 | 711 | 443 | +62% |
| 中國內地 | 71 | 262 | (191) | -73% |
| | <u>1,225</u> | <u>973</u> | <u>252</u> | +26% |

本集團應佔來自聯營公司之除稅前盈利主要來自銷售由香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)持有之物業發展項目「逸峯」，該物業項目於截至二零一四年六月三十日止六個月期間完成。本集團應佔來自合營企業之除稅前盈利主要來自銷售中國內地西安市「御錦城」及香港「Mount Parker Residences」兩個項目之物業單位（本集團於上述項目分別持有 50% 及 20% 權益）。

物業租賃

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間，來自物業租賃之總收入按地區貢獻如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 增加 | |
|------|----------------|----------------|------------|-----|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 香港 | 1,935 | 1,811 | 124 | +7% |
| 中國內地 | 702 | 644 | 58 | +9% |
| | <u>2,637</u> | <u>2,455</u> | <u>182</u> | +7% |

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團應佔來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之除稅前淨租金收入如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | 增加 | |
|------|----------------|----------------|------------|------|
| | 二零一四年 港幣百萬元 | 二零一三年 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 附屬公司 | 1,919 | 1,794 | 125 | +7% |
| 聯營公司 | 338 | 302 | 36 | +12% |
| 合營企業 | 700 | 649 | 51 | +8% |
| | <u>2,957</u> | <u>2,745</u> | <u>212</u> | +8% |

按地區貢獻：

| | | | | |
|------|--------------|--------------|------------|-----|
| 香港 | 2,410 | 2,236 | 174 | +8% |
| 中國內地 | 547 | 509 | 38 | +7% |
| | <u>2,957</u> | <u>2,745</u> | <u>212</u> | +8% |

來自香港之總收入及除稅前淨租金收入之增加，乃主要由於香港之投資物業組合於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內之平均租金整體較去年同期有所增加。來自中國內地之總收入及除稅前淨租金收入之增加，乃主要由於位於北京市之「環球金融中心」和「恒基中心」兩個項目以及位於上海市之「港匯中心二座」項目於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內之平均出租率及租金均較去年同期有所增長。

建築工程

截至二零一四年六月三十日止六個月期間之營業額增加港幣 134,000,000 元至港幣 667,000,000 元，主要是由於來自承造由香港小輪持有之物業發展項目「逸峯」及物業發展項目「迎海」（第二期及第三期）之建造合同，所產生之營業額貢獻增加合共港幣 548,000,000 元（二零一三年：零），惟被於截至二零一三年六月三十日止六個月期間內兩個已完成物業發展項目「迎海」（第一期）和「尚悅」所確認之營業額貢獻合共港幣 406,000,000 元（於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內並沒有再次發生）而部份抵銷。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間之經營盈利增加至港幣 7,000,000 元（截至二零一三年六月三十日止六個月期間之虧損為港幣 30,000,000 元），主要是由於(i)誠如上述營業額貢獻增加以致建造合同毛利增加港幣 21,000,000 元；及(ii)本集團已購入之若干建築機器設備於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內已經全數折舊，以致建築機器設備之折舊支出較去年同期減少港幣 15,000,000 元。

基建項目

本集團從事基建業務，為經營一條位於中國內地杭州市之收費大橋「杭州錢江三橋」（由本公司之附屬公司「恒基兆業發展有限公司」持有）。

就本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間基建業務之財務表現，請參閱本公司之二零一四年度中期業績公佈（此財務回顧乃其中一部份）所列載「業務回顧」一節中有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。鑑於有關當局未有就有關杭州錢江三橋之通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，通行費收入亦自二零一二年三月二十日起（包括截至二零一四年六月三十日止六個月期間之通行費收入）不予確認計入本集團之財務報表內。因此，截至二零一四年六月三十日止六個月期間之營業額貢獻為零（二零一三年：港幣零元）。

儘管於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內暫停支付通行費收入予本集團，杭州錢江三橋於截至二零一四年六月三十日止六個月期間所產生之通行費收入為港幣 126,000,000 元（二零一三年：港幣 155,000,000 元），較截至二零一三年六月三十日止六個月期間減少港幣 29,000,000 元或 19%。杭州錢江三橋截至二零一四年六月三十日止六個月期間之平均每日車流量為 62,133 架次，較截至二零一三年六月三十日止六個月期間之 77,215 架次減少 20%，期內之平均每日車流量較去年同期減少乃由於為配合西興互通道路改建工程（即杭州機場路項目之一部份）於二零一四年四月份展開，並導致杭州錢江三橋封閉其南引橋主通道，以致杭州錢江三橋南岸之交通被轉移到另一幹線，令車流量顯著減少。

酒店業務

截至二零一四年六月三十日止六個月期間之營業額減少港幣 2,000,000 元（或 2%）至港幣 94,000,000 元，而截至二零一四年六月三十日止六個月期間之盈利貢獻減少港幣 1,000,000 元（或 4%）至港幣 27,000,000 元。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團旗下之三間「麗東」酒店各自之平均入住率較去年同期均錄得增長，惟仍然被香港麗東酒店及北角麗東軒之平均房價按期減少而抵銷，以致截至二零一四年六月三十日止六個月期間內來自酒店業務之營業額及盈利貢獻，整體較去年同期輕微下降（誠如上文所述）。

百貨業務

截至二零一四年六月三十日止六個月期間之營業額及盈利貢獻較截至二零一三年六月三十日止六個月期間分別增加港幣 16,000,000 元（或 8%）及港幣 2,000,000 元（或 6%）。較去年同期之增加主要是由於(i)來自位於屯門之「千色 Citistore」零售店（前身為一間經營“id : c”專門店，直至裝修工程於二零一三年四月完成後，從而成為一間百貨公司）之營業額及盈利貢獻增加；及(ii)截至二零一四年六月三十日止六個月期間內，「千色 Citistore」各零售店進行促銷活動、改善商品組合及加強客戶服務標準並產生正面效應。

其他業務

其他業務主要包括提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間之營業額較截至二零一三年六月三十日止六個月期間增加港幣 195,000,000 元（或 58%），主要原因乃由於(i)於本期間內收取來自本集團投資於一個香港物業發展項目之股息收入港幣 132,000,000 元；及(ii)主要有關來自由香港小輪（本集團之聯營公司）及由一間合營企業分別持有之發展項目「逸峯」及「環匯廣場」之項目管理費收入，以致項目管理費收入增加港幣 42,000,000 元。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間之盈利貢獻較截至二零一三年六月三十日止六個月期間增加港幣 249,000,000 元（或 128%），主要原因乃由於誠如上述解釋營業額增加之原因，以導致盈利貢獻較去年同期增加港幣 166,000,000 元，以及撥回於中國內地一項已終止發展項目之已計提土地折遷成本之一次性收入港幣 113,000,000 元。

聯營公司

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,397,000,000 元（二零一三年：港幣 1,881,000,000 元），較截至二零一三年六月三十日止六個月期間增加港幣 516,000,000 元或 27%。撇除截至二零一四年六月三十日止六個月期間本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動港幣 515,000,000 元（二零一三年：港幣 323,000,000 元）後，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,882,000,000 元（二零一三年：港幣 1,558,000,000 元），較截至二零一三年六月三十日止六個月期間增加港幣 324,000,000 元或 21%，此項較去年同期之增加主要是由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 47,000,000 元，主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月期間應佔煤氣營運及相關業務之除稅後盈利貢獻增加港幣 158,000,000 元，惟被下列事項而部份抵銷：(i)於同期內應佔除稅後投資收益淨額減少港幣 100,000,000 元；及(ii)於同期內有關由中華煤氣於二零一四年一月發行之 300,000,000 美元永久次級可保證資本證券之應佔利息支出港幣 20,000,000 元；
- (ii) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 267,000,000 元，主要是由於應佔來自銷售於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內竣工完成之「逸峯」項目物業單位所產生之除稅後盈利貢獻增加港幣 290,000,000 元；及
- (iii) 本集團應佔美麗華酒店企業有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 6,000,000 元，主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內應佔來自物業租賃及酒店業務之除稅後盈利貢獻增加合共港幣 7,000,000 元。

合營企業

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 1,512,000,000 元（二零一三年：港幣 1,160,000,000 元），較截至二零一三年六月三十日止六個月期間增加港幣 352,000,000 元或 30%。撇除本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動港幣 703,000,000 元（二零一三年：港幣 481,000,000 元）後，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 809,000,000 元（二零一三年：港幣 679,000,000 元），較截至二零一三年六月三十日止六個月期間增加港幣 130,000,000 元或 19%。此項較去年同期之增加主要是由於(i)本集團應佔國際金融中心綜合發展項目之物業租賃業務除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 42,000,000 元，主要原因為於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內寫字樓及購物商場平均租金增加及續租租金有顯著升幅；及(ii)本集團應佔來自銷售由本集團之一間合營企業持有位於香港並於二零一三年十二月竣工完成之「Mount Parker Residences」項目物業單位之除稅後盈利貢獻港幣 64,000,000 元（二零一三年：零）。

融資成本

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，確認為支出之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣 437,000,000 元（二零一三年：港幣 500,000,000 元）。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本為港幣 1,066,000,000 元（二零一三年：港幣 1,115,000,000 元）。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團之實際借貸年利率約為 3.98%（二零一三年：年利率約為 4.65%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣 3,225,000,000 元（二零一三年：港幣 3,967,000,000 元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一四年六月三十日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣 10,609,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 11,194,000,000 元），票據償還期限為四年至二十年（二零一三年十二月三十一日：兩年至二十年）之間。該等票據已包括在本集團於二零一四年六月三十日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及）。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

| | 於二零一四年 六月三十日 | 於二零一三年 十二月三十一 日 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 銀行及其他借款償還期： | | |
| — 一年內 | 11,747 | 7,418 |
| — 一年後但兩年內 | 5,520 | 12,588 |
| — 兩年後但五年內 | 16,060 | 18,938 |
| — 五年後 | 7,727 | 7,841 |
| 同母系附屬公司借款 | 4,085 | 5,474 |
| 債務總額 | 45,139 | 52,259 |
| 減： | | |
| 現金及銀行結餘及長期銀行存款 (二零一三年：零) | (13,968) | (13,915) |
| 債務淨額 | 31,171 | 38,344 |
| 股東權益 | 229,747 | 223,402 |
| 借貸比率(%) | 13.6% | 17.2% |

借貸比率乃根據本集團於結算日之債務淨額及股東權益計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|-------------|-------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 經營盈利(計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損(除稅前) | 6,676 | 5,239 |
| 利息支出(利息資本化前) | 977 | 1,004 |
| 利息償付比率(倍) | 7 | 5 |

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於結算日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元，英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以日圓計值之若干銀行借款（「日圓借款」）、及以美元計值之定息債券（「債券」）。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一四年六月三十日為835,000,000美元、50,000,000英鎊、200,000,000新加坡元及10,000,000,000日圓（二零一三年十二月三十一日：835,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及10,000,000,000 日圓）之票據、債券及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一四年六月三十日為港幣12,000,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣12,000,000,000元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

重大收購

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何重大收購。

重大出售

於二零一四年一月二十四日，本集團以代價人民幣 100,000,000 元（相等於港幣 127,000,000 元）出售其位於中國內地深圳市之一項商業投資物業之 50% 權益。本集團確認除稅後出售收益淨額為港幣 18,000,000 元。

於二零一四年五月二十日，本集團以代價港幣 668,000,000 元出售其位於香港之一項商業投資物業。本集團確認出售收益港幣 539,000,000 元。

除上述之交易外，截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大出售。

資產抵押

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 24,934,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 27,342,000,000 元）。此外，本集團應佔合營企業之資本承擔為港幣 3,378,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 2,451,000,000 元）。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 1,719,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 2,240,000,000 元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣 35,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 453,000,000 元），減少之主要原因是由於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內完成承造由本集團持有位於香港之物業發展項目「迎海·星灣」之建築工程；
- (ii) 本公司就有關一家實體（於二零一四年六月三十日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份）所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣 466,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 467,000,000 元）；及
- (iii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一四年六月三十日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣 1,201,000,000 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 1,303,000,000 元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團約有 8,300 名（二零一三年十二月三十一日：8,300 名）全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 926,000,000 元（二零一三年：港幣 843,000,000 元）。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

發行股份

於二零一四年七月十八日，本公司就以股取代二零一三年度末期現金股息已按每股市值港幣46.46元發行31,037,724股股份及按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行269,899,614股紅股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一四年七月十八日就有關以股代息計劃及派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年八月舉行會議，審閱內部監控及遵守系統及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為本公司董事進行證券交易之守則(「該守則」)。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一四年八月二十六日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧、郭炳濠及黃浩明；(2)非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、梁希文、潘宗光、鍾瑞明及歐肇基。