



恒基兆業地產有限公司  
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號 : 12

# 2014

## Interim Report

### 中期報告

## 目錄

---

90	二零一四年中期業績摘要
91	中期業績及股息
	暫停辦理股份過戶登記
92	管理層討論及分析
	業務回顧
92	香港
106	中國內地
109	恒基兆業發展有限公司
	聯營公司
109	香港中華煤氣有限公司
112	香港小輪(集團)有限公司
113	美麗華酒店企業有限公司
113	集團財務
114	展望
	簡明中期財務報表
115	綜合損益表
117	綜合損益及其他全面收益表
118	綜合資產負債表
120	綜合權益變動表
121	簡明綜合現金流量表
122	簡明中期財務報表(未經審核)附註
154	財務回顧
165	其他資料
168	披露權益資料
176	獨立核數師審閱報告

## 二零一四年中期業績摘要

	註	截至六月三十日止六個月		變動
		二零一四年 未經審核	二零一三年 未經審核	
物業銷售 (港幣百萬元)				
— 營業額	1	6,108	5,047	+21%
— 盈利貢獻	1	1,225	973	+26%
物業租賃 (港幣百萬元)				
— 租金總收入	2	3,854	3,586	+7%
— 租金收入淨額	2	2,957	2,745	+8%
股東應佔盈利 (港幣百萬元)				
— 基礎盈利	3	5,030	3,454	+46%
— 公佈盈利		9,460	7,757	+22%
每股盈利 (港幣)				
— 基礎盈利	3, 4	1.69	1.18 (重列)	+43%
— 公佈盈利	4	3.19	2.65 (重列)	+20%
每股中期股息 (港幣)		0.34	0.32	+6%
		於二零一四年 六月三十日 未經審核	於二零一三年 十二月三十一日 經審核	變動
每股資產淨值 (港幣)	4	85.12	82.77	+3%
淨借貸相對股東權益		13.6%	17.2%	-3.6百分點

### 百萬平方呎

#### 香港物業

(以自估樓面面積計)

- 進行發展中物業樓面 (註5)
- 已建成主要可售存貨樓面

13.1  
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

(以自估土地地面面積計)

- 新界土地

42.6

#### 中國內地物業

(以自估樓面面積計)

- 待發展/發展中之物業樓面
- 已建成可售存貨樓面
- 已建成各類收租物業樓面

130.6  
1.6  
7.3

139.5

註：

1. 為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業於香港及中國內地之售樓金額及其稅前盈利貢獻。
2. 為集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業於香港及中國內地所持有之投資物業租金總收入及稅前租金收入淨額。
3. 撇除旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動 (扣減遞延稅項後)。
4. 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以調整派發紅股後之股份數目計算。而每股資產淨值則以各結算日當日已發行股份數目計算。
5. 當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其可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。

## 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)

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)
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)
				<b>小計：</b>	<b>924</b>	<b>1,118,000</b>
				<b>集團自佔面積約數：</b>		<b>933,000</b>

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	住宅樓面 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
				<b>小計：</b>	<b>1,750</b>	<b>1,126,198</b>
				<b>集團自佔面積：</b>		<b>749,170</b>

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
				<b>小計：</b>	<b>652</b>	<b>710,751</b>
				<b>集團自佔面積：</b>		<b>419,343</b>

#### (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
<b>合共：</b>	<b>929,313</b>	<b>4,673,530</b>		<b>1,282,780</b>

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)
<b>香港</b>		
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
<b>小計：</b>	<b>50,866</b>	<b>168,771</b>
<b>九龍</b>		
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)
<b>小計：</b>	<b>107,024</b>	<b>902,151</b>
<b>合共：</b>	<b>157,890</b>	<b>1,070,922</b>

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)
<b>香港</b>		
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
<b>小計：</b>	<b>111,414</b>	<b>868,681</b>
<b>九龍</b>		
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
<b>小計：</b>	<b>129,227</b>	<b>1,128,552</b>
<b>十六個已取得八成以上業權之項目總計：</b>	<b>240,641</b>	<b>1,997,233</b>

**(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
<b>(甲) 以上各類發展項目總計如下：</b>			
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	
	<b>小計：</b>	<b>1.6</b>	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
	<b>以上(一)至(七)類項目之總計：</b>	<b>8.2</b>	

	集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
<b>(乙) 新界主要發展中項目：</b>		
— 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	
<b>小計：</b>	<b>5.8</b>	
<b>(甲) 及 (乙) 項之總計：</b>	<b>14.0</b>	

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
	<b>小計：</b>
	<b>14.0</b>
已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面	10.1
	<b>合共：</b>
	<b>24.1</b>

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，集團持有約四千二百六十萬平方呎新界土地儲備，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估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啟用後，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「尚匯」，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 (%)	自佔樓面面積 (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. 曉尚 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	70,340
				<b>合共：</b>	<b>308,385</b>

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「恒寶華庭」獲選「2013荔灣物業規範化服務先進單位」後，長沙「恒基•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 所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 宜興「譽隴島」	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
<b>總計：</b>			<b>3.5</b>

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

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
上海	0.9
廣州	14.5
<b>小計：</b>	<b>15.4</b>
<b>二線城市</b>	
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
<b>小計：</b>	<b>115.2</b>
<b>總計：</b>	<b>130.6</b>

\* 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 寫字樓	13.2	10%
其他(包括會所、學校及社區設施)	9.5	7%
	4.0	3%
<b>總計：</b>	<b>130.6</b>	<b>100%</b>

## 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「翔龍江畔城」、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。

易高已啟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。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 – 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	三、十	8,569	8,585
直接成本		(4,829)	(5,013)
		3,740	3,572
其他收益	四	365	235
其他收入 / (虧損) 淨額	五	672	(59)
分銷及推廣費用		(518)	(460)
行政費用		(901)	(839)
		3,358	2,449
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			
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十一(b)	3,225	3,967
		6,583	6,416
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			
融資成本	六(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
		10,055	8,957
除稅前盈利	六		
所得稅	七	(538)	(1,086)
		9,517	7,871
本期盈利			

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 – 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
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>9,460</b>	7,757
非控股權益		57	114
<b>本期盈利</b>		<b>9,517</b>	7,871
<b>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利 (賬目所示每股盈利)</b>			
基本及攤薄	八(a)	<b>港幣3.19元</b>	港幣2.65元*
<b>按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動</b>			
<b>(扣除遞延稅項後) 之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)</b>			
基本及攤薄	八(b)	<b>港幣1.69元</b>	港幣1.18元*

\* 就二零一四年派發之紅股作出調整。

第122頁至第153頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益及其他全面收益表 — 未經審核

	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

第122頁至第153頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份。

## 簡明中期財務報表

### 綜合資產負債表

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	十一	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	十二	345	409
長期銀行定期存款	十六	676	-
其他金融資產	十三	5,109	5,614
遞延稅項資產		474	523
		<b>200,117</b>	<b>194,966</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金		5,563	5,604
存貨	十四	81,773	80,233
應收賬款及其他應收款	十五	7,782	7,453
保管賬存款		1,392	1,943
現金及銀行結餘	十六	13,292	13,915
		<b>109,802</b>	<b>109,148</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十七	20,979	15,890
銀行借款及透支	十八	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
		<b>34,782</b>	<b>25,419</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>75,020</b>	<b>83,729</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>275,137</b>	<b>278,695</b>

## 簡明中期財務報表

### 綜合資產負債表 (續)

	附註	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
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	十八	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	十二	1,091	959
遞延稅項負債		6,181	6,156
		<b>39,643</b>	50,695
<b>資產淨值</b>		<b>235,494</b>	228,000
<b>資本及儲備</b>			
股本：面值		-	5,398
其他法定資本儲備		-	45,147
股本及其他法定資本儲備	十九(a)	50,545	50,545
其他儲備		179,202	172,857
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>229,747</b>	223,402
非控股權益		5,747	4,598
<b>權益總額</b>		<b>235,494</b>	228,000

第122頁至第153頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份。



## 簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表 – 未經審核

附註	分配予本公司股東										非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	物業重估儲備	匯兌儲備	公允價值儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計			
	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	港幣百萬元	港幣百萬元			港幣百萬元
於二零一三年一月一日之結餘	4,830	43,706	20	16	6,615	571	(1,240)	52	150,593	205,163	4,689	209,852	
截至二零一三年六月三十日止 六個月之權益變動：													
本期盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757	7,757	114	7,871	
本期其他全面收益	-	-	-	-	1,052	(567)	1,042	8	35	1,570	9	1,579	
本期全面收益總額	-	-	-	-	1,052	(567)	1,042	8	7,792	9,327	123	9,450	
批准屬於上一財政年度之股息	九(b)	-	-	-	-	-	-	-	(1,787)	(1,787)	-	(1,787)	
應佔聯營公司之權益		-	-	-	-	-	-	(1)	124	123	-	123	
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)	
還款予非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133)	(133)	
於二零一三年六月三十日之結餘		4,830	43,706	20	16	7,667	4	(198)	59	156,722	212,826	4,660	217,486
於二零一四年一月一日之結餘		5,398	45,127	20	16	8,436	346	30	(1)	164,030	223,402	4,598	228,000
截至二零一四年六月三十日止 六個月之權益變動：													
本期盈利		-	-	-	-	-	-	-	9,460	9,460	57	9,517	
本期其他全面收益		-	-	-	-	(844)	(113)	(230)	-	(1,187)	(6)	(1,193)	
本期全面收益總額		-	-	-	-	(844)	(113)	(230)	-	9,460	8,273	51	8,324
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	-	-	-	23	(23)	-	-	
批准屬於上一財政年度之股息	九(b)	-	-	-	-	-	-	-	(1,997)	(1,997)	-	(1,997)	
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	
出售附屬公司之部份權益		-	-	-	-	-	-	-	69	69	(69)	-	
非控股權益科款淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,185	1,185	
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制	十九(a)	45,147	(45,127)	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零一四年六月三十日之結餘		50,545	-	-	16	7,592	233	(200)	22	171,539	229,747	5,747	235,494

第122頁至第153頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份。

## 簡明中期財務報表

### 簡明綜合現金流量表－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
<b>營運活動</b>			
增加已收預售樓宇訂金		4,197	4,155
增加存貨		(1,072)	(2,321)
營運業務所得 / (用) 之其他現金流		2,489	(318)
已付稅款		(410)	(482)
<b>營運活動所得現金淨額</b>		<b>5,204</b>	1,034
<b>投資活動</b>			
已收聯營公司股息		943	923
已收合營企業股息		547	615
增加於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		(1,603)	(2,003)
投資活動所產生之其他現金流		514	1,669
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>401</b>	1,204
<b>融資活動</b>			
銀行新來借款		9,200	910
償還銀行借款及擔保票據		(14,773)	(2,528)
科款自 / (償還予) 非控股權益淨額		1,185	(133)
融資活動所產生之其他現金流		(2,543)	(1,431)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(6,931)</b>	(3,182)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(1,326)</b>	(944)
於一月一日之現金及現金等價物	十六	13,634	12,456
外幣兌換率變動之影響		(123)	97
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	十六	<b>12,185</b>	11,609

第122頁至第153頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部份。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 一 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》（「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於二零一四年八月二十六日獲授權刊發。

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（「二零一三年財務報表」）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二。

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。

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經篩選的解釋附註。此等附註載有多項事件與交易之說明，對了解本集團自刊發二零一三年財務報表以來財務狀況之變動與表現方面均非常重要。本簡明中期財務報表及其附註並不包括按香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》而編製完整財務報表所需之全部資料。

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》第二四一零號「*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已刊載於第176頁。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。

本簡明中期財務報表所載關於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料（作為以往已申報之資料）並不構成本公司在該財政年度之法定綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。二零一三年財務報表可從本公司之註冊辦事處索取。核數師已在其於二零一四年三月二十日之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二 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《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為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。本集團並不符合成為一個投資實體，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（為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為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358條，新《公司條例》第9部份「會計和審核」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。到目前為止，本集團認為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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 三 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(b))	8,569	8,585

### 四 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
	365	235

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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 五 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 (附註十(c))	(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)
	<b>672</b>	<b>(59)</b>

### 六 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 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
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
	<b>1,066</b>	<b>1,115</b>
減：資本化之數額 (註)	<b>(629)</b>	<b>(615)</b>
	<b>437</b>	<b>500</b>

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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 六 除稅前盈利（續）

除稅前盈利已扣除 /（計入）下列各項：（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
<b>(b) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	886	805
界定供款退休計劃之供款	40	38
	<b>926</b>	<b>843</b>

	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
<b>(c) 其他項目：</b>		
折舊	74	93
減：資本化之數額	(4)	(1)
	<b>70</b>	<b>92</b>
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)

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 七 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
<b>本期稅項</b>		
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
	<b>385</b>	<b>444</b>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	153	642
	<b>538</b>	<b>1,086</b>

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。



## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 八 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	二零一三年
	百萬股	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）	<b>2,969</b>	<b>2,922</b>

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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 八 每股盈利（續）

#### (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：

	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（附註十一(b)）	(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（附註十一(b)）	(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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 九 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	二零一三年
	港幣百萬元	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。

#### (b) 屬於上一財政年度，並於本中期中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）	1,997	1,787

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 分部報告（續）

#### (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：

	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		非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	營業額 港幣百萬元 (註(i))	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	合併 營業額 港幣百萬元	綜合 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
<b>截至二零一四年 六月三十日止六個月</b>										
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
	4,432	645	2,155	621	6,587	1,266	(479)	(41)	6,108	1,225
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
	2,637	1,924	1,226	1,038	3,863	2,962	(9)	(5)	3,854	2,957
	(註(ii))									
建築工程	667	7		-		7		-		7
基建項目	-	(26)		-		(26)		14		(12)
酒店業務	94	27		135		162		-		162
百貨業務	207	38		-		38		-		38
其他	532	443		(99)		344		(12)		332
	8,569	3,058		1,695		4,753		(44)		4,709
公用事業及能源	-	-		2,016		2,016		-		2,016
	8,569	3,058		3,711		6,769		(44)		6,725
銀行利息收入		251		72		323		(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)		44		-		44
未分配之總公司及 企業費用淨額		(594)		(154)		(748)		3		(745)
經營盈利		3,358		3,628		6,986		(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		4,443		(16)		4,427
融資成本		(437)		(278)		(715)		3		(712)
除稅前盈利		6,146		4,568		10,714		(67)		10,647
所得稅		(538)		(659)		(1,197)		10		(1,187)
本期盈利		5,608		3,909		9,517		(57)		9,460

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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		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	合併 營業額	綜合 分部業績	營業額	分部業績		
	港幣百萬元 (註(i))	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
	4,973	881	549	226	5,522	1,107	(475)	(134)	5,047	973
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
	2,455	1,798	1,137	951	3,592	2,749	(6)	(4)	3,586	2,745
	(註(ii))									
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
	8,585	2,888		1,404		4,292		(150)		4,142
公用事業及能源	-	-		1,736		1,736		-		1,736
	8,585	2,888		3,140		6,028		(150)		5,878
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		4,830		3,041		7,871		(114)		7,757

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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



## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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
	<b>8,569</b>	8,585	<b>193,513</b>	188,420
	(附註三)	(附註三)		

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十 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 二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	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	截至六月三十日止六個月 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
	<b>86</b>	<b>108</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

### 十一 固定資產

#### (a) 出售

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，出售投資物業項目賬面淨值港幣226,000,000元（二零一三年：港幣108,000,000元），產生出售收益淨額港幣598,000,000元（二零一三年：虧損淨額港幣2,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十一 固定資產（續）

#### (b) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

##### *估值過程*

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。

##### *估值方法*

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。

##### *估值*

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（參閱附註八(b)）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十二 衍生金融工具

	於二零一四年六月三十日 (未經審核)		於二零一三年十二月三十一日 (經審核)	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
<b>現金流量對沖：</b>				
跨貨幣利率掉期合約 (附註二十(a)(i))	348	609	383	704
利率掉期合約(附註二十(a)(i))	2	492	64	294
	<b>350</b>	<b>1,101</b>	447	998
<b>代表：</b>				
非流動部份	345	1,091	409	959
流動部份(附註十五及十七)	5	10	38	39
	<b>350</b>	<b>1,101</b>	447	998

本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據（其於二零一四年六月三十日之本金總額為835,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元（二零一三年十二月三十一日：835,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元））及以日圓計值之銀行借款（其於二零一四年六月三十日之總金額為10,000,000,000日圓（二零一三年十二月三十一日：10,000,000,000日圓））所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款（其於二零一四年六月三十日之總金額為港幣12,000,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣12,000,000,000元））所產生之利率風險之利率掉期合約。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率風險及外匯風險之現金流量對沖。此等掉期合約到期日介乎二零一四年七月二十五日至二零二六年十月二十日（二零一三年十二月三十一日：二零一四年七月二十五日至二零二六年十月二十日）期間。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十三 其他金融資產

	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
<b>可供出售權益證券</b>		
非上市（附註二十(b)）	1,080	1,057
香港上市（附註二十(a)(i)）	1,790	1,899
	<b>2,870</b>	2,956
<b>持有至到期日之債務證券</b>	<b>344</b>	-
應收分期款	1,640	2,394
應收貸款	250	250
長期應收款	5	14
	<b>5,109</b>	5,614
上市證券市值	<b>1,790</b>	1,899

於二零一四年六月三十日，本集團若干之上市可供出售權益證券被個別確定為已減值，此乃基於其公允價值較其成本值重大或持久地下跌。

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團購買一批持有至到期日之債務證券，為非衍生金融資產並具有固定或可確定付款金額及到期日，及本集團有明確意圖和能力持有其至到期日。持有至到期日之債務證券乃按公允價值初始確認及於二零一四年六月三十日，其按實際利率法以釐定攤銷成本並減去減值虧損計量。

應收分期款為自結算日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。列入「其他金融資產」內的結餘並無逾期或減值。自結算日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」（參閱附註十五）內。

應收貸款為有抵押、付息且年利率為香港銀行同業拆息利率加5.65%（二零一三年十二月三十一日：年利率為香港銀行同業拆息利率加5.65%）。此款項預期於結算日一年後收回及無逾期或減值。

長期應收款乃源自出售若干收費橋樑之收費權益之已貼現分期應收款項之非流動部份。預期於一年內收回之流動部份港幣50,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣68,000,000元）已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」（參閱附註十五）內。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十四 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
<b>物業發展</b>		
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
	<b>81,682</b>	<b>80,138</b>
<b>其他業務</b>		
存貨	91	95
	<b>81,773</b>	<b>80,233</b>

### 十五 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（附註十三）	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（附註十二）	5	38
應收聯營公司款項	207	415
應收合營企業款項	43	40
	<b>7,782</b>	<b>7,453</b>

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
	<b>2,555</b>	<b>2,628</b>

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十五 應收賬款及其他應收款（續）

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。

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由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啟始日期）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，以便可於二零一四年九月中旬赴杭州就本案爭議進行調解。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十五 應收賬款及其他應收款（續）

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。

### 十六 現金及銀行結餘及長期銀行定期存款

	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
銀行及其他財務機構定期存款	7,353	8,848
銀行存款及現金	6,615	5,067
現金及銀行結餘及長期銀行定期存款	13,968	13,915
減：於購入後超過十二個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(676)	-
綜合資產負債表之現金及銀行結餘	13,292	13,915
減：於購入後超過三個月及十二個月內到期之銀行及其他財務機構定期存款	(1,105)	(178)
現金及現金等價物	12,187	13,737
銀行透支	(2)	(103)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	12,185	13,634

於二零一四年六月三十日，載列於綜合資產負債表之現金及銀行結餘中包括於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘。該銀行存款中包括為數達港幣2,187,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣2,279,000,000元）之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地預售若干物業發展項目之建築保證金。



## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十七 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（附註十二）	10	39
應付聯營公司款項	53	53
應付合營企業款項	316	274
	<b>20,979</b>	<b>15,890</b>

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
	<b>5,058</b>	<b>5,974</b>

### 十八 銀行借款及透支

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團獲得新增銀行借款金額合共港幣9,200,000,000元（二零一三年：港幣910,000,000元）及償還銀行借款金額合共港幣14,133,000,000元（二零一三年：港幣2,528,000,000元）。新增銀行借款之年利率介乎0.85%至1.42%之間（二零一三年：介乎0.85%至1.09%之間）。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行借款及透支全數均為無抵押。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十九 資本及儲備

#### (a) 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司之法定股本包括5,000,000,000股每股面值港幣2元之普通股。根據自二零一四年三月三日生效之新香港《公司條例》(第622章)，「法定股本」及「票面價值」之概念已不再存在。作為過渡至無股票票面值機制而言，按照列載於新香港《公司條例》(第622章)第37條附表11之過渡性條文，於二零一四年三月三日之股份溢價賬及資本贖回儲備之任何餘額已經成為本公司之股本之一部份。該等變動不會對已發行股份之數目或任何成員之相關權益產生影響。

本公司之普通股之變動列載如下：

已發行及繳足股本之普通股	於二零一四年六月三十日 (未經審核)		於二零一三年十二月三十一日 (經審核)	
	股份數目 百萬股	港幣百萬元	股份數目 百萬股	港幣百萬元
於二零一四年一月一日 / 二零一三年一月一日	2,699	5,398	2,415	4,830
就以股代息而發行之股份	-	-	43	86
派發之紅股股份	-	-	241	482
於二零一四年三月三日過渡至 無股票票面值機制	-	45,147	-	-
於二零一四年六月三十日 / 二零一三年十二月三十一日	2,699	50,545	2,699	5,398

#### (b) 股份溢價及資本贖回儲備

於二零一四年三月三日之前，股份溢價賬及資本贖回儲備之應用乃分別受以前之香港《公司條例》(第32章)第48B及第49H條所管轄。按照列載於新香港《公司條例》(第622章)第37條附表11之過渡性條文，於二零一四年三月三日及誠如本公司綜合權益變動表所列示，股份溢價賬及資本贖回儲備之任何餘額已經成為本公司之股本之一部份。從二零一四年三月三日起，股本之應用乃受新香港《公司條例》(第622章)所管轄。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二十 金融工具之公允價值計量

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債

##### (i) 公允價值等級

下表呈列按經常性基準於結算日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融資產及負債。公允價值計量被歸類等級之確定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場數據未能提供之輸入數據。
- 第三級估值：以輸入重大不可觀察數據以計量公允價值。

	於二零一四年 六月三十日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一四年六月三十日 公允價值計量所界定下之	
		第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
<b>經常性公允價值計量</b>			
<i>金融資產：</i>			
<i>可供出售權益證券：</i>			
— 上市（附註十三）	1,790	1,790	-
<i>衍生金融工具：</i>			
— 跨貨幣利率掉期合約（附註十二）	348	-	348
— 利率掉期合約（附註十二）	2	-	2
<i>金融負債：</i>			
<i>衍生金融工具：</i>			
— 跨貨幣利率掉期合約（附註十二）	609	-	609
— 利率掉期合約（附註十二）	492	-	492

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二十 金融工具之公允價值計量（續）

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債（續）

##### (i) 公允價值等級（續）

	於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一三年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
<b>經常性公允價值計量</b>			
<i>金融資產：</i>			
<i>可供出售權益證券：</i>			
— 上市（附註十三）	1,899	1,899	—
<i>衍生金融工具：</i>			
— 跨貨幣利率掉期合約（附註十二）	383	—	383
— 利率掉期合約（附註十二）	64	—	64
<i>金融負債：</i>			
<i>衍生金融工具：</i>			
— 跨貨幣利率掉期合約（附註十二）	704	—	704
— 利率掉期合約（附註十二）	294	—	294

截至二零一四年六月三十日止六個月期間內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級（二零一三年：無）。本集團之政策是於結算日確認公允價值等級之間所發生之轉移。

##### (ii) 第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信用可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二十 金融工具之公允價值計量（續）

#### (b) 以非公允價值列報之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

— **應收 / 應付附屬公司款項、若干應收聯營公司及合營企業款項及應付聯營公司及合營企業款項**

應收 / 應付附屬公司款項、若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

— **非上市投資**

非上市可供出售權益證券賬面值為港幣1,080,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣1,057,000,000元）（參閱附註十三），並無於活躍市場之市場報價，其公允價值並不能可靠地計量。於結算日，有關投資以成本減去減值虧損後確認。

— **持有至期滿日之債務證券**

持有至期滿日之債務證券賬面值為港幣344,000,000元（二零一三年十二月三十一日：零元）而其公允價值為港幣345,000,000元（二零一三年十二月三十一日：零元）。於結算日，有關投資以攤銷成本減去減值虧損後確認。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿一 資本承擔項目

於二零一四年六月三十日，本集團未於本簡明中期財務報表內計提之資本承擔項目如下：

	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
<b>(a)</b> 已簽約承擔之物業收購及未來發展費用 和有關內部裝置成本	7,871	9,223
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用 及有關內部裝置成本	17,063	18,119
	<b>24,934</b>	<b>27,342</b>
<b>(b)</b> 本集團應佔合營企業之資本承擔項目：		
已簽約承擔之物業收購及未來發展費用 和有關內部裝置成本	1,841	2,305
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用 及有關內部裝置成本	1,537	146
	<b>3,378</b>	<b>2,451</b>

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿二 或然負債

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）事項（「出售」），本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時（「完成」）或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成前物業重新分類所產生之稅務債項。於二零一四年六月三十日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣17,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣17,000,000元）。
- (b) 於二零一四年六月三十日，本公司就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之或然負債為港幣35,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣453,000,000元）。
- (c) 於二零一四年六月三十日，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所作出擔保合共金額為港幣466,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣467,000,000元）。
- (d) 於二零一四年六月三十日，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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿三 重大關連人士交易

除披露於本簡明中期財務報表其他地方內之交易及結餘外，本集團於本期內進行下列重大關連人士交易：

#### (a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與同母系附屬公司於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	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
銷售建築物料（註(ii)）	7	-
銷售佣金收入（註(iii)）	9	-
行政費用收入（註(ii)）	4	3
其他利息支出（註(i)）	119	158

#### (b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與聯營公司及合營企業於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	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
其他利息收入（註(i)）	12	26
建築工程 / 維修保養收入（註(ii)）	582	122
保安服務收入（註(iii)）	10	11
管理費收入（註(iii)）	19	-
租金支出（註(iii)）	67	62
場地費用收入（註(ii)）	-	5
場地相關費用（註(iii)）	29	24



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿三 重大關連人士交易(續)

#### (c) 與關連公司之交易

本集團與關連公司(由本集團一名董事之私人家族信託所控制)於本期內之重大關連人士交易,詳情如下:

	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
租金收入(註(iii))	3	3
稅務彌償保證收回	-	2

註:

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率或中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算。
- (ii) 此等交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

#### (d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金(按照上市規則其自二零零九年四月三十日被視為本公司之關聯人士)於本期內之重大關連人士交易,詳情如下:

	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
租金支出	5	4
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	24	22
資產管理服務費收入	41	38
保安服務費收入	1	1

上述之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。於二零一四年六月三十日,應收陽光房地產基金之款項為港幣30,000,000元(二零一三年十二月三十一日:港幣26,000,000元),此款項為無抵押、免息及無固定還款期,並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十五)。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 廿三 重大關連人士交易（續）

#### (e) 與本公司一名董事所擁有之一間公司之交易

本公司董事李家傑先生透過其擁有之一間公司（「實體」）於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有一項於中國內地發展項目之權益。實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。

於二零一四年六月三十日，該實體向上述聯營公司墊支之款項金額為港幣80,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣80,000,000元）。此款項屬無抵押及無固定還款期。

### 廿四 非調整之結算日後事項

- (a) 董事於結算日後宣派中期股息。有關詳情披露於附註九(a)。
- (b) 於二零一四年七月十八日合共配發269,899,614股紅股股份予於二零一四年六月十七日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股已繳足新股。

### 廿五 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈報方式。

## 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		增加 / (減少) %	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		二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	
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%
	<b>8,569</b>	<b>8,585</b>	<b>-0.2%</b>	<b>3,058</b>	<b>2,888</b>	<b>+6%</b>

	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	
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 已計提土地拆遷成本	(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	
<b>股東應佔經調整基礎盈利</b>	<b>4,907</b>	<b>3,419</b>	<b>1,488</b>	<b>+44%</b>

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%
	<b>4,432</b>	<b>4,973</b>	<b>(541)</b>	<b>-11%</b>

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) 港幣百萬元	%
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,154	711	443	+62%
中國內地	71	262	(191)	-73%
	<b>1,225</b>	<b>973</b>	<b>252</b>	<b>+26%</b>
<i>來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業：</i>				
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%
	<b>1,225</b>	<b>973</b>	<b>252</b>	<b>+26%</b>

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%
	<b>2,637</b>	<b>2,455</b>	<b>182</b>	<b>+7%</b>

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	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,410	2,236	174	+8%
中國內地	547	509	38	+7%
	<b>2,957</b>	<b>2,745</b>	<b>212</b>	<b>+8%</b>
<i>來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業：</i>				
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%
	<b>2,957</b>	<b>2,745</b>	<b>212</b>	<b>+8%</b>

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，請參閱本公司截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中期報告(此財務回顧乃其中一部份)第109頁所載列「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港幣零元(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拆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、現金及銀行結餘及長期銀行定期存款、及借貸比率如下：

	於二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一三年 十二月三十一日 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定期存款	(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 港幣百萬元	二零一三年 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

### 載有關於控股股東須履行之條件之貸款協議

本公司數間全資附屬公司作為借款人，分別向多組銀團於二零一零年取得一項港幣一百三十二億五千萬元五年期之信貸及循環信貸額、於二零一一年六月取得一項港幣一百億元五年期之信貸及循環信貸額以及於二零一四年一月取得一項港幣一百三十八億元四年期之信貸、五年期之信貸及循環信貸額，該等貸款均由本公司分別作出擔保。

就上述各項貸款而言，若本公司被視為由李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司，或李兆基博士及/或其家族成員及/或彼等當中任何一方控制之公司身為受益人之任何信託以外之其他人士最終控制，則視為失責事件。若發生任何失責事件，則該等貸款各自之結欠（如有）可能即時到期及須於收到通知時償還。

### 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，而其審閱報告載列於第176頁。

### 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

本中期報告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。

## 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

- (i) (a) 李兆基博士於二零一四年六月十二日辭任上市公司美麗華酒店企業有限公司主席，並由執行董事調任為非執行董事。
- (b) 李家傑先生於二零一四年七月三日獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士。
- (c) 李家誠先生於二零一四年六月十二日調任上市公司美麗華酒店企業有限公司主席兼行政總裁及於二零一四年四月一日獲委任為香港理工大學大學顧問委員會成員。
- (d) 鍾瑞明博士於二零一四年三月二十五日獲委任為上市公司金茂投資及金茂（中國）投資控股有限公司之獨立非執行董事。

- (ii) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及於接近年終時釐定酌定花紅。因此，於回顧期內，本公司董事薪酬之變動乃每年調整董事基本薪金，該等基本薪金變動列明如下：

	薪金、津貼及福利 <sup>(附註)</sup> 截至六月三十日止六個月		酌定花紅 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度(作參考)
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	港幣千元
林高濱	4,713	4,509	21,492
葉盈枝	4,306	4,121	15,224
李家傑	8,489	8,248	1,168
李家誠	6,508	8,569	856
孫國林	3,307	3,167	6,328
馮李煥琮	2,366	2,264	6,328
郭炳濠	2,296	2,194	1,210
李寧	1,825	1,717	550
李鏡禹	1,787	1,711	269
黃浩明	4,408	4,007	7,440

附註： 不包括花紅及董事袍金

除上述披露外，其他董事之基本薪金於回顧期內並無變動。其他津貼及福利、花紅及退休金供款之釐定基準維持不變。本公司若干董事薪酬之主要部份為酌定花紅，其將於接近年終時釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度之酌定花紅已載列於上以作參考。

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

於本報告日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高濱、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：鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驪、梁希文、潘宗光、鍾瑞明及歐肇基。



## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

#### 普通股（除文義另有所指外）

##### 好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	8,651,546		1,789,497,962		1,798,149,508	66.62
	李家傑	1				1,788,463,730	1,788,463,730	66.26
	李家誠	1				1,788,463,730	1,788,463,730	66.26
	李寧	1		1,788,463,730			1,788,463,730	66.26
	歐肇基	2				67,564	67,564	0.00
	李達民	3	124,353				124,353	0.00
	李王佩玲	4	35,190				35,190	0.00
	李鏡禹	5	295,838			23,219	319,057	0.01
	馮李煥琮	6	1,387,227				1,387,227	0.05
	胡家驃	7			2,200			2,200
鍾瑞明	8	55,000					55,000	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	9			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	9				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	9				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李寧	9		2,110,868,943			2,110,868,943	69.27
	李達民	10	6,666				6,666	0.00
	李鏡禹	11	1,001,739				1,001,739	0.03

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
香港中華煤氣有限公司	李兆基	12			4,364,016,823		4,364,016,823	41.50
	李家傑	12				4,364,016,823	4,364,016,823	41.50
	李家誠	12				4,364,016,823	4,364,016,823	41.50
	李 寧	12		4,364,016,823			4,364,016,823	41.50
	歐肇基	13		97,437			97,437	0.00
	潘宗光	14				136,906	136,906	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	15	799,220		118,732,090		119,531,310	33.55
	李家傑	15				118,732,090	118,732,090	33.33
	李家誠	15				118,732,090	118,732,090	33.33
	李 寧	15		118,732,090			118,732,090	33.33
	林高演	16	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	17	465,100				465,100	0.13
	梁希文	18	2,250				2,250	0.00
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	19			260,239,250		260,239,250	45.08
	李家傑	19				260,239,250	260,239,250	45.08
	李家誠	19				260,239,250	260,239,250	45.08
	李 寧	19		260,239,250			260,239,250	45.08
港華燃氣有限公司	李兆基	20			1,642,489,654		1,642,489,654	62.80
	李家傑	20				1,642,489,654	1,642,489,654	62.80
	李家誠	20				1,642,489,654	1,642,489,654	62.80
	李 寧	20		1,642,489,654			1,642,489,654	62.80

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	21			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	22			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	23	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	李家傑	21				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	22				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	23				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李家誠	21				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	22				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	23				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李寧	21			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李寧	22			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李寧	23			15,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
Best Homes Limited	李兆基	24			26,000		26,000	100.00
	李家傑	24				26,000	26,000	100.00
	李家誠	24				26,000	26,000	100.00
	李 寧	24		26,000			26,000	100.00
威永投資有限公司	李家傑	25			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	26	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	27			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	28			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	27				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	28				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	27				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	28				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李 寧	27		100 (A股份)			100 (A股份)	100.00
	李 寧	28			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	29	50				50	5.00

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
喜田地產有限公司	李兆基	30			100		100	100.00
	李家傑	30				100	100	100.00
	李家誠	30				100	100	100.00
	李 寧	30		100			100	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	31			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	32			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	31				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	32				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	31				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	32				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李 寧	31		100 (A股份)			100 (A股份)	100.00
	李 寧	32		1 (B股份)			1 (B股份)	100.00
Pettystar Investment Limited	李兆基	33			3,240		3,240	80.00
	李家傑	33				3,240	3,240	80.00
	李家誠	33				3,240	3,240	80.00
	李 寧	33		3,240			3,240	80.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其聯繫公司（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。

## 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

## 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一四年六月三十日止六個月內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

## 主要股東及其他人士權益

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

### 好倉

	股份權益總數	百分比權益
<b>主要股東：</b>		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	1,788,463,730	66.26
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	1,788,463,730	66.26
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	1,788,463,730	66.26
恒基兆業有限公司 (附註1)	1,786,837,850	66.20
Yamina Investment Limited (附註1)	879,289,357	32.58
Believegood Limited (附註1)	443,958,550	16.45
South Base Limited (附註1)	443,958,550	16.45
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	206,511,682	7.65
Silchester International Investors LLP (附註34)	135,227,536	5.01

### 附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有8,651,546股，而其餘之1,789,497,962股中，(i) 803,966,675股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 97,418,958股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 206,511,682股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；443,958,550股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；85,074,883股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；78,283,425股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；65,460,817股由World Crest Ltd. 全資擁有之Spreadral Limited擁有；Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及World Crest Ltd. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 6,162,860股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有煤氣41.50%，而恒兆則被視為持有恒地66.20%；(v) 1,625,880股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(vi) 704,198股及330,034股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%（列載於附註15）。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

2. 該等股份由歐肇基先生及其妻子共同擁有。
3. 該等股份由李達民先生實益擁有。
4. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
5. 該等股份中，李鏡禹先生實益擁有295,838股，而其餘之23,219股由李鏡禹先生及其妻子各擁有50%之銀禧建業有限公司擁有。
6. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
7. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
8. 該等股份由鍾瑞明博士實益擁有。
9. 該等股份中，(i)恒地全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股；及(ii) 3,000,000股及1,406,000股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而李兆基博士連同恒地持有香港小輪33.55%（列載於附註15）。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
10. 該等股份由李達民先生實益擁有。
11. 該等股份由李鏡禹先生實益擁有。
12. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有2,429,459,749股及943,617,534股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有990,939,540股；Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為恒地全資擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及煤氣的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
13. 該等股份由歐肇基先生之妻子擁有。
14. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
15. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之118,732,090股股份中，(i)恒地全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股；及(ii)48,532,090股由Max-mercan Investment Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有；Max-mercan Investment Limited為Camay Investment Limited之全資附屬公司，而恒地則持有Camay Investment Limited 100%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及香港小輪的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
16. 該等股份由林高演先生實益擁有。
17. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
18. 該等股份由梁希文先生實益擁有。

19. 該等股份中，恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有100,612,750股、79,121,500股及80,505,000股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
20. 該等股份由煤氣之全資附屬Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited及Superfun Enterprises Limited擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註12）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑先生及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
21. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
22. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
23. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
24. 該等股份中，(i) 10,400股由恒地擁有；(ii) 2,600股由恒兆擁有；及(iii) 13,000股由Manifest Investments Limited擁有，而Wealth Sand Limited（恒兆全資擁有）及恒兆分別擁有Manifest Investments Limited 74.16%及25.84%。
25. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑先生全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
26. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
27. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
28. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
29. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
30. 該等股份中，(i) 80股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及(iii) Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各擁有5股，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股（「A股」）之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑先生及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
31. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
32. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
33. 該等股份中，(i) 3,038股由恒地擁有；及(ii) 202股由Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各持50%之福佳投資有限公司擁有，Jetwin International Limited為Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited各自之A股（「A股」）之唯一持有人，而A股佔有Perfect Bright Properties Inc.及Furnline Limited於福佳投資有限公司之所有權益及承擔所有責任。
34. Silchester International Investors LLP作為投資經理持有該等股份。





**獨立審閱報告**

**致恒基兆業地產有限公司董事會**

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第115頁至第153頁恒基兆業地產有限公司的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於二零一四年六月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」的規定編製簡明中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第三十四號編製及列報簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一四年六月三十日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」的規定編製。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一四年八月二十六日



恒基兆業地產有限公司  
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

