

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

**截至二零一四年十二月三十一日止
六個月之中期業績**

摘要

- 除利息及稅項前溢利上升 8% 至港幣 9.99 億元
- 本公司股東應佔溢利上升 16% 至港幣 8.6 億元或每股港幣 0.99 元
- 本公司股東應佔核心溢利（不包括公司投資物業公平值收益及囂歡里落成收益）輕微上升至港幣 6.07 億元
- 中期股息每股港幣 50 仙
- 投資物業和酒店及餐飲業務總收入上升 10% 至港幣 7.14 億元
- 囂滙的銷售收益已開始入賬。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司已收到淨銷售款項約港幣 17 億元
- 繼續推動發展中項目，以提高本公司的中長線增長
 - 合和中心二期地盤現正進行地盤平整工程，預計酒店在 2018 年落成
 - 皇后大道東 155-167 號的拆卸工程計劃於 2015 年中完成
- 財務實力雄厚，於 2014 年 12 月 31 日，合和實業公司層面手頭現金總額為港幣 35.66 億元

集團業績

概覽

截至二零一四年十二月三十一日止六個月（「回顧期」），本集團之收入較二零一三年同期增加 17%。本集團之投資物業、酒店及餐飲以及珠江三角洲西岸幹道之收費公路業務均繼續穩健增長。皇后大道東 200 號項目第一期住宅單位之物業銷量令本集團之收入流得以進一步增強。由於河源電廠之電力銷量以及廣深高速公路之路費收入均有所下降，上述正面因素已被部份抵銷。

於回顧期內，本集團之除利息及稅項前溢利較二零一三年同期增加 8%。有關增加主要由於確認囍歡里由在建中至落成產生之公平值收益以及皇后大道東 200 號項目第一期住宅物業銷量之分佔溢利。本集團投資物業與酒店及餐飲業務於期內之除利息及稅項前溢利繼續穩步增長。該等除利息及稅項前溢利之增加被廣深高速公路之溢利減少部份抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止六個月內，本集團各項業務之收入以及除利息及稅項前溢利如下：

港幣百萬元	收入		除利息及稅項前溢利*	
	2013	2014	2013	2014
物業租賃、代理及管理	442	474	293	296
酒店、餐廳及餐飲營運	209	240	59	72
投資物業與酒店及餐飲小計	651	714	352	368
物業發展	137	751	44	71
收費公路投資（計及合營企業利息及稅項後）	1,284	1,244	380	312
發電廠（計及合營企業利息及稅項後）	640	505	69	70
庫務收入	130	120	130	120
其他	-	-	(54)	(62)
收入／除利息及稅項前溢利（未計及囍歡里之落成收益**）	2,842	3,334	921	879
囍歡里之落成收益**	-	-	-	120
收入／除利息及稅項前溢利（附註）	2,842	3,334	921	999

* 此等數據包括本公司及其附屬公司之除利息及稅項前溢利另加應佔合營企業之除利息及稅項後淨溢利

** 囍歡里（皇后大道東 200 號項目之商業部份）由在建中至落成產生之公平值收益

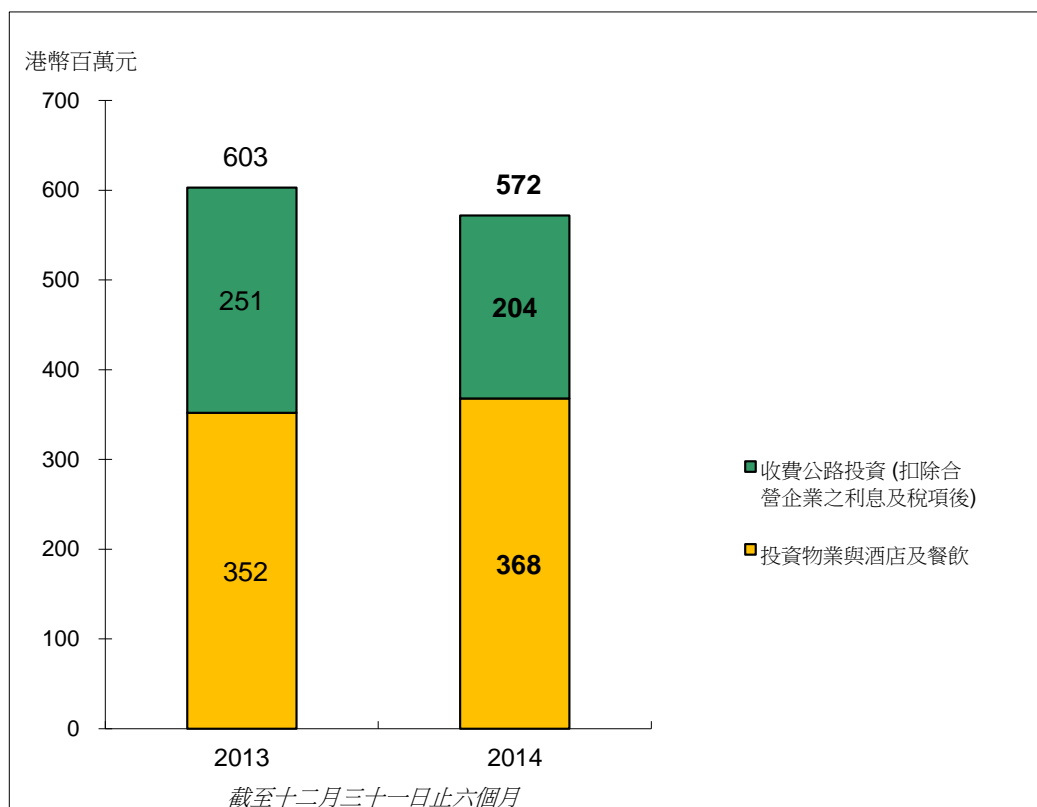
附註：

收入／除利息及稅項前溢利與簡明綜合損益及其他全面收益表對賬

港幣百萬元	業績	
	2013	2014
除利息及稅項前溢利	921	999
財務成本	(48)	(46)
已落成投資物業之公平值收益	133	133
除稅前溢利	1,006	1,086
稅項	(124)	(105)
本期溢利	882	981
應佔溢利：		
本公司擁有人	739	860
非控股權益	143	121
	882	981

港幣百萬元	營業額	
	2013	2014
本集團業績之收入	2,842	3,334
減：		
庫務收入	(130)	(120)
應佔從事以下業務之合營企業的收入		
－收費公路投資	(1,284)	(1,244)
－發電廠	(640)	(505)
－物業發展	-	(694)
簡明綜合損益及其他全面收益表之營業額	788	771

重點收益業務營運溢利*



* 除利息及稅項前溢利 (經扣除非控股權益按比例分佔者)

收入

於回顧期內，本集團之收入為港幣 33.34 億元，較二零一三年同期呈報之港幣 28.42 億元增加 17%。該收入包括庫務收入及本集團應佔經營收費公路、發電廠及物業發展之合營企業收入。

於回顧期內，本集團之投資物業租賃、代理及管理分部、酒店及餐飲以及珠江三角洲西岸幹道之收費公路業務均繼續穩健增長。皇后大道東 200 號項目第一期住宅物業之銷量進一步提高收入。然而，由於河源電廠之電力銷售以及廣深高速公路之路費收入於本期間均有所下降，上述正面因素已被部份抵銷。

除利息及稅項前溢利

於回顧期內，本集團之除利息及稅項前溢利由二零一三年同期呈報之港幣 9.21 億元增加 8% 至港幣 9.99 億元。該增長主要由於確認囍歡里由在建中至落成產生之公平值收益以及皇后大道東 200 號項目第一期住宅物業銷售之分佔溢利。本集團投資物業與酒店及餐飲業務於期內之除利息及稅項前溢利繼續穩步增長。該等除利息及稅項前溢利之增加被廣深高速公路之溢利減少部份抵銷。為增加股東利益，管理層將致力制定及實施本集團企業行政費用之成本控制措施。

合和公路基建合營企業之企業所得稅（「企業所得稅」）

由二零一二年起直至合約營運期屆滿止，廣深高速公路及西綫 I 期的適用企業所得稅率為 25%。西綫 II 期於二零一三年至二零一五年的適用企業所得稅率為 12.5%，二零一六年起直至其合約營運期屆滿止，適用企業所得稅率將上升至 25%。西綫 III 期則由二零一三年至二零一五年獲豁免企業所得稅，而二零一六年至二零一八年的適用稅率為 12.5%，二零一九年起直至其合約營運期屆滿止，適用稅率將上升至 25%。

本公司擁有人應佔溢利

於回顧期內，本公司擁有人應佔溢利由二零一三年同期呈報之港幣 7.39 億元增加至港幣 8.6 億元。如不包括囂歡里由在建中至落成產生之公平值收益以及本集團已落成投資物業之公平值收益，期內本公司擁有人應佔核心溢利為港幣 6.07 億元，較二零一三年同期呈報之港幣 6.06 億元輕微增加港幣 1 億元。

資產負債表之主要資產（經調整股東權益）

為反映本集團酒店物業及合和公路基建業務的相關經濟價值（按成本基準呈列），以下所列的本集團股東權益補充資料（「經調整股東權益」）按相關酒店物業及合和公路基建業務於二零一四年十二月三十一日的市場估值呈列。

以市場價值計算酒店及合和公路基建業務，可提升估值：

資產負債表摘要 截至2014年12月31日 (港幣百萬元)	合和公路 基建業務	合和實業-其 他業務	合和實業 集團總計
已落成投資物業	-	27,016	27,016
悅來酒店	-	358	358
合和中心二期 (發展中物業)			
- 商業部份		4,435	4,435
- 酒店部份		2,286	2,286
持作發展物業	-	1,242	1,242
合營企業之權益 (公路及電廠)	8,017	1,355	9,372
其他資產/ 負債	1,341	1,210	2,551
非控股權益	(3,112)	(154)	(3,266)
股東權益	6,246	37,748	43,994
			(每股港幣50.5元)*
隱藏價值合共			7,483
			(每股港幣8.6元)*
經調整股東權益 (未經審核)			51,477
			(每股港幣59.1元)*

截至2014年12月31日	悅來酒店	合和中心二期 酒店部份	合和公路 基建業務
市值	\$34.2億 每房間港幣 3.8百萬元	\$49.59億 每房間港幣 4.8百萬元	\$79.94億
	載德梁行 估值報告	載德梁行 估值報告	2,055 百萬股 (合和 實業66.7% 權益) x 合和公路基建股價 @HK\$3.89 於 31.12.2014
賬面值	\$3.58億 每房間港幣 0.4百萬元	\$22.86億 每房間港幣 2.2百萬元	\$62.46億
	按成本扣除 累計折舊	按成本	按成本扣除 累計折舊
隱藏價值	\$30.62億 每股港幣 3.5元*	\$26.73億 每股港幣 3.1元*	\$17.48億 每股港幣 2.0元*
	合共: \$74.83億 每股港幣8.6元*		

* 合和實業已發行股份數目: 871 百萬 (於31.12.2014)

股息

董事會宣佈派發截至二零一五年六月三十日止財政年度之中期現金股息每股港幣 50 仙（截至二零一四年六月三十日止財政年度：港幣 50 仙）。倘計及囍歡里由在建中至落成產生之公平值收益但不計及已落成投資物業之公平值收益，該股息之派息率相當於本公司擁有人應佔本集團溢利之 60%，或倘不計及所有投資物業之重估收益，則派息率為 72%。

中期現金股息將於二零一五年二月十七日（星期二）派發予於二零一五年二月十日（星期二）營業時間結束時登記於本公司股東名冊上之全體股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權享有中期現金股息，本公司將於二零一五年二月十日（星期二）暫停辦理本公司股份過戶登記手續一天，於該日不能轉讓本公司之股份。為符合資格享有中期現金股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年二月九日（星期一）下午四時三十分前送達本公司之股份登記處－香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

財務回顧

資金流動性及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之現金狀況及可動用承諾銀行貸款額如下：

港幣百萬元	30.6.2014	31.12.2014
現金	4,194	3,566
可動用承諾銀行貸款額	-	1,100
現金及可動用承諾銀行貸款額	4,194	4,666

合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之資產負債比率及債務佔總資產比率如下：

港幣百萬元	30.6.2014	31.12.2014
總負債	5,250	4,350
淨負債 (附註1)	1,056	784
總資產	44,282	43,714
股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）	37,410	37,748
總負債／總資產比率	12%	10%
淨資產負債比率 (附註2)	3%	2%

附註1：淨負債指總負債減銀行結餘及現金

附註2：淨資產負債比率按淨負債除以股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）計算

現金結餘為港幣 35.66 億元，包括人民幣 21.61 億元（相等於港幣 27.04 億元）及港幣 8.62 億元。淨負債狀況為港幣 7.84 億元，包括扣除銀行結餘及現金後的未償還銀行貸款合共港幣 43.5 億元。

除上述現金結餘外，於二零一四年十二月三十一日，本集團亦可動用銀行透支額及未承諾銀行貸款額港幣 5.20 億元（二零一四年六月三十日：港幣 7.20 億元）。

本集團之負債還款組合

港幣百萬元

償還：

	30.6.2014		31.12.2014	
— 一年內償還	2,000	38%	2,200	51%
— 一至五年內償還	3,250	62%	2,150	49%
	<u>5,250</u>		<u>4,350</u>	

本集團預期，其充裕的財務資源足以應付目前及未來發展中項目的資金需要。本集團現時計劃於二零一五財年至二零一七財年為有關項目支付約港幣 43 億元之款項。本集團的手頭現金依然相當穩健。結合重點收益業務穩健之現金流，加上銷售或預售囍滙、合和新城及樂天峯等項目之所得款項，以及於二零一八年到期之承諾銀行貸款額港幣 30 億元，將為本集團之發展中項目提供充裕資金。由於擁有穩健之財務狀況，本集團將繼續尋求適當投資機會。

主要項目計劃

項目	目標完成	總投資 ^{註1} 港幣百萬元	權益 %	合和實業 注資額 二零一五財年至 二零一七財年 ^{註1} 港幣百萬元
香港				
皇后大道東200號項目	二零一五年	9,700	50%	無須進一步注資
合和中心二期	二零一八年	9,000 - 10,000	100%	4,027 (二零一五財年 180; 二零一六 財年 1,260; 二零一七財年 2,587)
灣仔項目 ^{註2}	發展規劃目前處於研究階段			300
總計				4,327

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：包括皇后大道東155-167號項目、山坡臺建築群、捷船街及妙鏡臺。

於二零一四年十二月三十一日，合和公路基建集團（包括合和公路基建及其附屬公司，惟不包括其合營企業）之現金結餘為人民幣 11.75 億元，相當於港幣 14.70 億元（二零一四年六月三十日：人民幣 8.14 億元，相當於港幣 10.16 億元）。扣除未償還銀行貸款人民幣 9.56 億元（相當於港幣 11.96 億元）後，合和公路基建集團於企業層面仍有淨現金為人民幣 2.19 億元（相當於港幣 2.74 億元）。

截至六個月的回顧期末，合和公路基建擁有應收西綫合營企業之股東貸款約人民幣 10 億元，相當於港幣 12.51 億元（二零一四年六月三十日：人民幣 10 億元，相當於港幣 12.49 億元）。於二零一四年十二月三十一日，合和公路基建亦擁有未被運用承諾銀行貸款額相當於港幣 7.05 億元（二零一四年六月三十日：相當於港幣 7.27 億元）。

本集團之財務狀況仍然穩健。手頭現金結餘及未動用之銀行貸款額，保證我們能隨時獲取充裕的財務資源，足以應付所有經常性經營業務，以及目前及日後之投資活動。

庫務政策

本集團採納審慎及保守的庫務政策，其目標是減低財務成本之餘提高金融資產回報。

於六個月的回顧期內，本集團並無任何對沖利率或外匯風險的安排。本集團將繼續定期密切監察有關之風險。

整體而言，本集團將所有現金作主要以港幣及人民幣計值的存款。於回顧期內，本集團並無投資任何累積期權、股票掛鈎票據或其他金融衍生工具。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產以取得任何貸款或銀行融資。

項目承擔

(a) 合和中心二期

合和中心二期是本集團最新主要物業項目之一。根據目前之計劃，現時預期發展項目之總投資額（包括補地價）將介乎約港幣 90 億元至港幣 100 億元，已計及進行道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及進行大規模植樹計劃所需之預計投資額。於二零一四年十二月三十一日，本集團就該項目承擔之發展成本（已訂約但未撥備）約為港幣 1.82 億元。

(b) 皇后大道東 200 號項目

本集團及一合夥人透過彼等各自於一間合營公司宏置之 50% 股權共同持有及發展灣仔皇后大道東 200 號項目。本集團於該項目之承擔總額約為港幣 49 億元，佔該項目預算之發展及相關成本總額之 50%。截至報告期終，本集團向宏置合共投入約港幣 24 億元以應付項目發展成本，其中港幣 17 億元已由宏置償還。就合營企業層面而言，已售單位所產生的銷售收益將足以應付未償還的建築及其他相關成本，以及償還項目貸款。因此，管理層預期本集團將無需向該項目注入任何額外資金。

(c) 獵德綜合商業項目

根據本集團之一間附屬公司與一中資公司就發展及租賃位於中國廣州市一所商業及酒店綜合物業訂立合作協議（「獵德協議」），本集團之附屬公司主要負責物業之裝修及設備。於物業發展完成後，本集團之附屬公司於特定期間內支付定額月租並有權經營該物業。

(d) 合和新城

	30.6.2014	31.12.2014
	港幣千元	港幣千元
已獲授權但未訂約	237,995	173,415
已訂約但未撥備	324,619	147,527
	<u>562,614</u>	<u>320,942</u>

(e) 高速公路項目

截至二零一四年十二月三十一日止六個月，合和公路基建集團已與西綫合營企業之國內合作夥伴，就西綫 II 期增加投資總額簽訂修改協議。於二零一四年十二月三十一日，合和公路基建集團已同意就西綫 II 期之未付項目餘額向西綫合營企業額外注資約人民幣 1.06 億元（相當於港幣 1.33 億元），惟須先獲有關部門審批。由於合和公路基建集團計劃就西綫 II 期分批額外注資，於二零一四年六月三十日合和公路基建集團已承諾就西綫 II 期向西綫合營企業的額外注資人民幣 4.025 億元（相當於港幣 5.03 億元）已被以上修改協議取代。

(f) 河源電廠項目

河源合營企業現時正在研究二期工程，將包括發展兩台 1,000 兆瓦的燃煤發電機組。可行性研究已提交至中國有關當局，河源合營企業正進行項目批准之申請。

本集團就發展發電廠而應佔合營公司之承擔如下：

	30.6.2014	31.12.2014
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未撥備	46,161	42,977
(g) 物業翻新		
	30.6.2014	31.12.2014
	港幣千元	港幣千元
已獲授權但未訂約	44,940	25,365
已訂約但未撥備	19,579	17,989
	64,519	43,354
(h) 擬發展物業		
	30.6.2014	31.12.2014
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未撥備	-	25,856

或然負債

(a) 出售亞洲電力

就過往年度本集團出售亞洲電力發展有限公司（「亞洲電力」）之權益，本集團與買家簽訂協議，訂明買家及其關連公司同意解除及放棄根據出售協議可能產生對本集團提出之一切索償。本集團亦同意解除及放棄在任何情況本集團可能對買家及其關連公司提出之一切索償。就此而言，本集團已向買家及其關連公司作出若干履約承擔及彌償保證，為此於過往年度之綜合財務報告表中已撥備合共約港幣 5,400 萬元。該撥備為管理層就解除本集團在該協議項下之責任及負債所需費用及支出之最佳估計。董事認為該撥備預期毋須於報告期末起一年內支付，故歸類作非流動項目。

(b) 擔保

於二零一四年十二月三十一日，本公司之一附屬公司就其物業之若干買方就償還銀行按揭貸款港幣 5.99 億元出任擔保人。

本公司就合營企業宏置獲得之銀行貸款港幣 25 億元出任擔保人。於二零一四年六月，該合營企業已全數償還銀行貸款，信貸額亦已相應終止。

董事認為，該財務擔保合約於首次確認時之公平值並不重大。故此，於綜合財務狀況表內並無確認財務擔保合約。

重大收購或出售

本集團於期內並無任何重大收購或出售。

業務回顧

1. 物業

A. 投資物業與酒店及餐飲

本集團的投資物業與酒店及餐飲業務包括全資擁有的投資物業組合及其酒店、餐廳及餐飲業務。於回顧期內，該等業務的收入為港幣 7.14 億元，按年增長 10%。

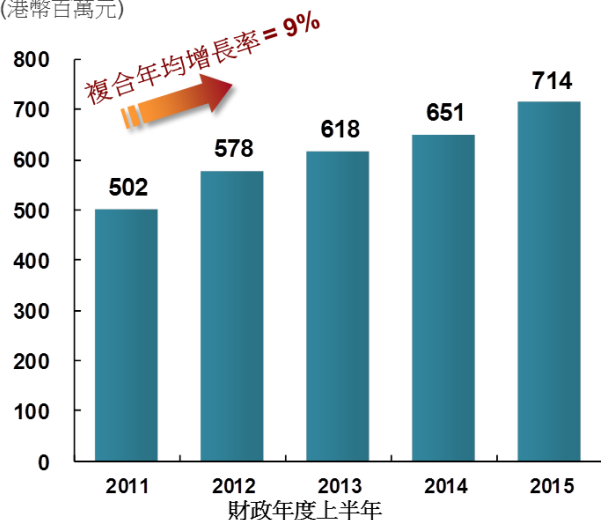
(港幣百萬元) 截至十二月三十一日止六個月	收入*		按年變動
	二零一三年	二零一四年	
<i>投資物業</i>			
租金收入－寫字樓	161	181	+12%
租金收入－零售	120	118	-2%
租金收入－住宅	34	41	+21%
會議及展覽	32	32	+0%
冷氣及管理費	67	68	+1%
停車場及其他	28	34	+21%
投資物業小計	442	474	+7%
<i>酒店及餐飲</i>			
房間收入	161	183	+14%
餐廳、餐飲管理及其他	48	57	+19%
酒店及餐飲小計	209	240	+15%
總計	651	714	+10%

* 不包括合和實業持作自用之租約

投資物業與酒店及餐飲業務的除利息及稅項前溢利按年增長 4% 至港幣 3.68 億元。於二零一一財年至二零一五財年各個上半年期間，本集團投資物業與酒店及餐飲業務之收入及除利息及稅項前溢利（不包括落成收益）之五年複合年均增長率分別為 9% 及 10%。

收入 — 投資物業與酒店及餐飲*

(港幣百萬元)



* 不包括物業落成時之收益

除利息及稅項前溢利 — 投資物業與酒店及餐飲*

(港幣百萬元)



投資物業

於截至二零一四年十二月三十一日止六個月，本集團物業租賃、代理及管理業務之收入為港幣 4.74 億元，按年增長 7%，而該等業務之除利息及稅項前溢利按年增長 1% 至港幣 2.96 億元。於二零一一財年至二零一五財年各個上半年期間，本集團投資物業之收入及除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 10% 及 9%。

本集團透過積極地管理其物業組合，繼續實現可持續增長及提升品牌價值，並持續專注於服務及品質。本集團亦不斷優化其寫字樓及零售租賃組合，以提升租金表現及維持較高的出租率。

於回顧期內，本集團之投資物業之出租率繼續維持在高位，物業之平均租金亦有所上升。

投資物業之出租率及租金

	平均出租率			平均租金變動
	二零一四財年 上半年	二零一五財年 上半年	按年	
合和中心	97%	96%	-1%	+4%
九展中心寫字樓	94%	95%	+1%	+27%
九展中心 E-Max	87% ^{註1}	87% ^{註1}	-	+21%
悅來坊商場	99%	92%	-7%	+3%
QRE Plaza	96%	88% ^{註2}	-8%	+19%
GardenEast (服務式住宅)	95%	96%	+1%	+6%

註1：由於 E-Max 的部份零售舖位自二零一三年四月開始停業以進行翻新工程。

註2：二零一五財年上半年的出租率下降是由於其內重組物業組合。於二零一四年十二月三十一日，QRE Plaza 已租出 95% 的總樓面面積。

寫字樓實際及目標租金

	增長目標														
	租金收入 ^{註1} (港幣百萬元)						平均現行租金 (每平方呎港幣)				平均市值租金 (每平方呎港幣)				
	實際			目標 ^{註2}			實際		目標 ^{註2}		實際				
	二零一四財年 上半年	二零一五財年 上半年	按年 增長	二零一五 財年	二零一六 財年	按年 增長	二零一四財年 上半年	二零一五財年 上半年	按年 增長	二零一五 財年	按年 增長	二零一四財年 上半年	二零一五財年 上半年	按年 增長	
寫字樓															
合和中心	120	124	+3%	250	+6%	270	+8%	36.4	38.7	+6%	40.0	+6%	45.2	47.9	+6%
九展中心	41	57	+39%	120	+35%	135	+13%	12.0	15.2	+27%	15.0	+15%	18.7	19.0	+2%

註1：不包括合和實業留作自用之租約

註2：目標(不少於)

合和中心

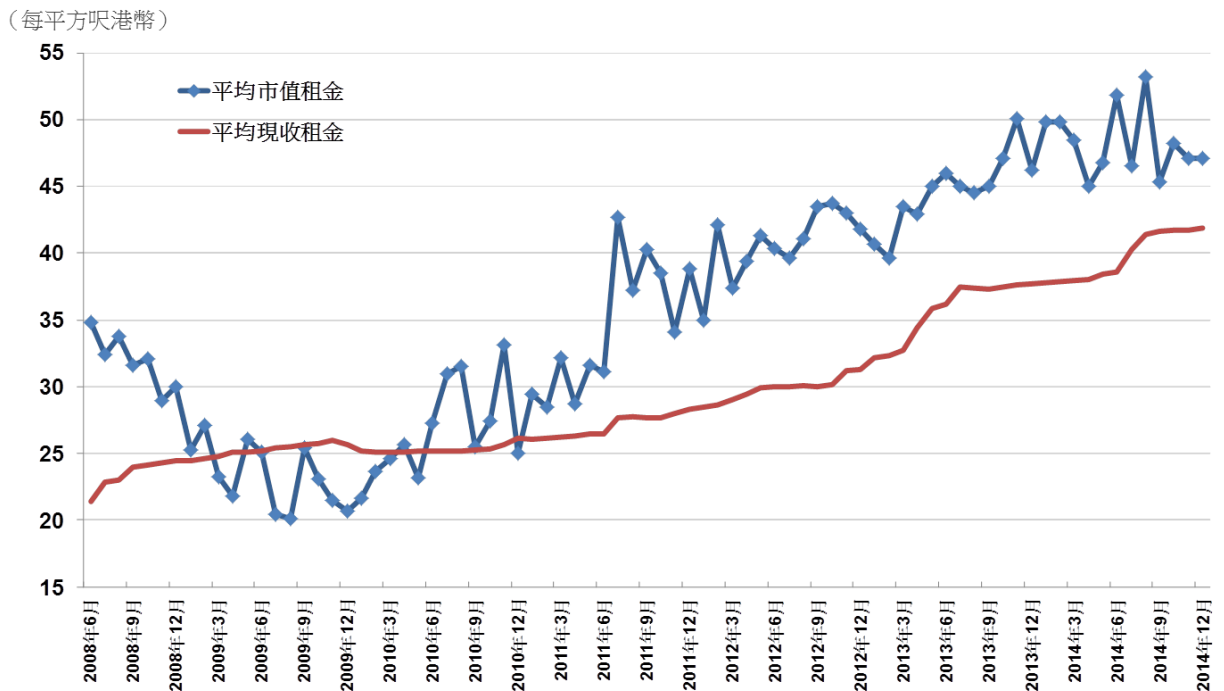
作為本集團之旗艦物業，合和中心之總體租金收入總額(不包括本集團自用之租約)於回顧期內減少 2% 至港幣 1.92 億元，這主要是由於期內重組物業租戶組合及免租優惠導致之短期影響。總體平均出租率維持於 96% 的高位，表現令人鼓舞。

在寫字樓方面，平均出租率在回顧期內維持於 96% 的高位。租金收入（不包括本集團持作自用之租約）於二零一五財年上半年按年溫和增長 3% 至港幣 1.24 億元。二零一五財年及二零一六財年之租金收入目標（不包括本集團持作自用之租約）設定為不少於港幣 2.50 億元及港幣 2.70 億元，相等於分別按年增長 6% 及 8%。於回顧期內，平均現收租金由每平方呎港幣 36.4 元增長 6% 至每平方呎港幣 38.7 元，而平均市值租金亦上升 6% 至每平方呎港幣 47.9 元。本集團目標為於二零一五年財年達致不低於每平方呎港幣 40 元之平均市值租金，相等於按年增長 6%。

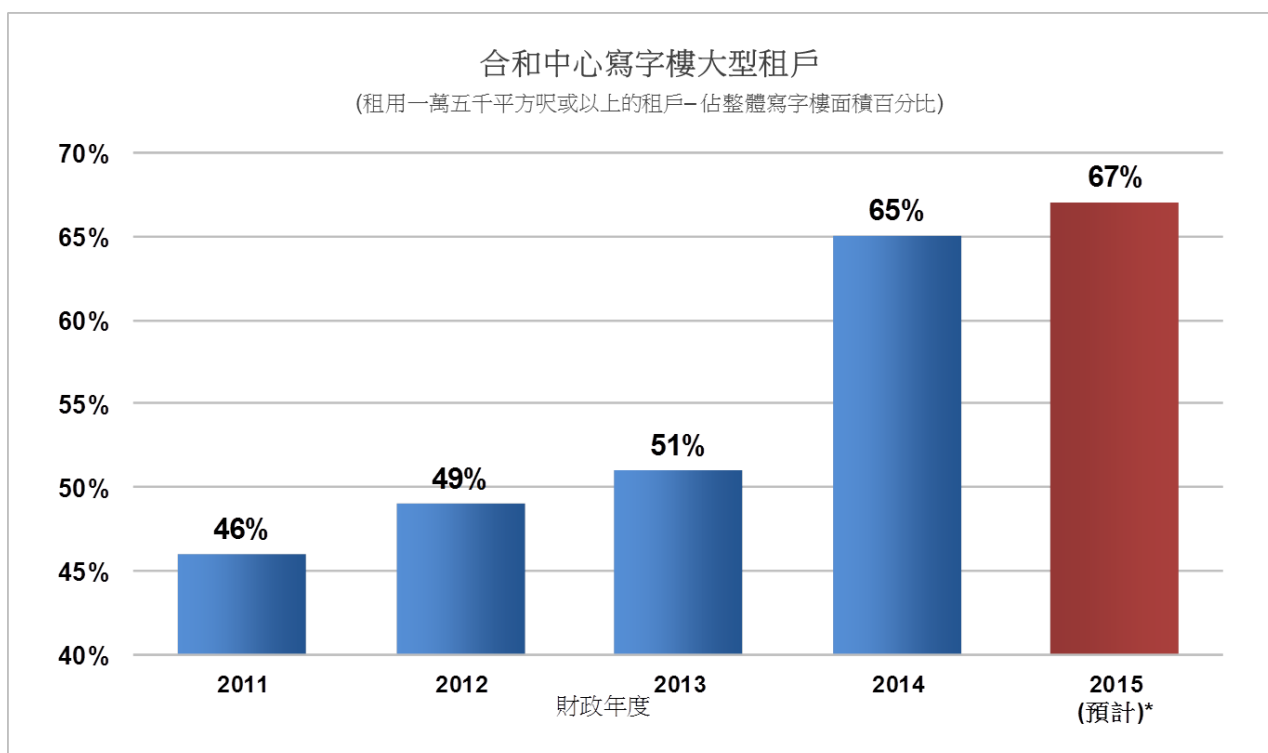
推動合和中心租金上升的主要因素是其設施及服務不斷提升，租戶組合改善，更兼受惠於香港寫字樓市場呈現核心區域擴散的趨勢，本集團已實行改善計劃及資產提升措施，以保持競爭力，進而提升租金。

合和中心寫字樓

平均市值租金及平均現收租金（2009 財年—2015 財年上半年）



合和中心寫字樓大型租戶（2011 財年－2015 財年）



* 基於二零一四年十二月三十一日的現有合約

在零售方面，為把握高端市場消費能力的增長機遇，本集團已開始將合和中心的若干零售租戶更換為高質素食肆和生活品味商店，以提供更加多元化的餐飲及購物體驗。位於 62 樓的知名餐廳 Grand Buffet – 由經營米芝蓮三星級餐廳 L'Atelier de Joël Robuchon 的同一營辦商於香港接辦，預定於二零一五年第二季開門營業。為進一步豐富「The East」的一般零售部份，日本流行生活品牌無印良品將進駐合和中心的零售區，並計劃於二零一五年第一季開業。物業外牆的翻新工程已於二零一四年十二月啟動，計劃於二零一五年下半年竣工。另外，日本高級汽車品牌 INFINITI 面積達 12,000 平方呎的雙層展廳目前正在裝修，將於二零一五年第二季重新開業。合和中心更新外牆設計及零售組合，將進一步提升其形象及增加對皇后大道東購物者的吸引力。

QRE Plaza

市場推廣及宣傳活動提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商，如 MINI 汽車展廳。於回顧期內，QRE Plaza 的總體收入較上個財政年度上升 25 %。於二零一四年十二月三十一日，QRE Plaza 已出租 95% 的總樓面面積，並為顧客提供多元化的餐飲選擇和獨一無二的品味生活服務。

胡忠大廈（零售商舖）

本集團擁有胡忠大廈內之若干零售商舖，總樓面面積為 17,670 平方呎。該等物業為「The East」之組成部份，並已全部出租予多家知名零售商。繼勞斯萊斯在香港的唯一汽車展廳開張之後，麥拿倫的第一間亞洲展廳亦已在胡忠大廈開業，進一步豐富「The East」的汽車展廳組合。由於該物業二樓租戶變更，總體收入按年增長 25%。

GardenEast

GardenEast 之總體收入按年增長 4%。於二零一五財年上半年，其服務式住宅平均出租率維持在 96% 的高位，平均租金較上個於二零一四財年期間增加 6%。本集團繼續致力於進一步豐富「The East」的餐飲服務，而法國知名牛扒屋 Le Relais de l'Entrecôte 亦於二零一四年九月開業。

九展中心

九展中心之整體收入總額（包括寫字樓、零售、會展、星影匯、冷氣及管理費及餐飲業務，不包括本集團持作自用之租約）目標為在二零一五財年達致不少於港幣 4.80 億元，相等於按年增長 19%。

寫字樓

二零一五年施政報告中，香港政府建議於啟德發展區前機場跑道地皮上建立全新的城中樂園－「飛躍啟德」。進一步發展包括啟德郵輪碼頭的首個泊位，已於二零一三年六月開放。政府施政報告亦指出，九龍東（包括啟德）現時將發展為另一個核心商業區。此舉將產生「群聚效應」，令該區的交通流量增加，由此進一步推動對九展中心優質服務及產品的需求上升。

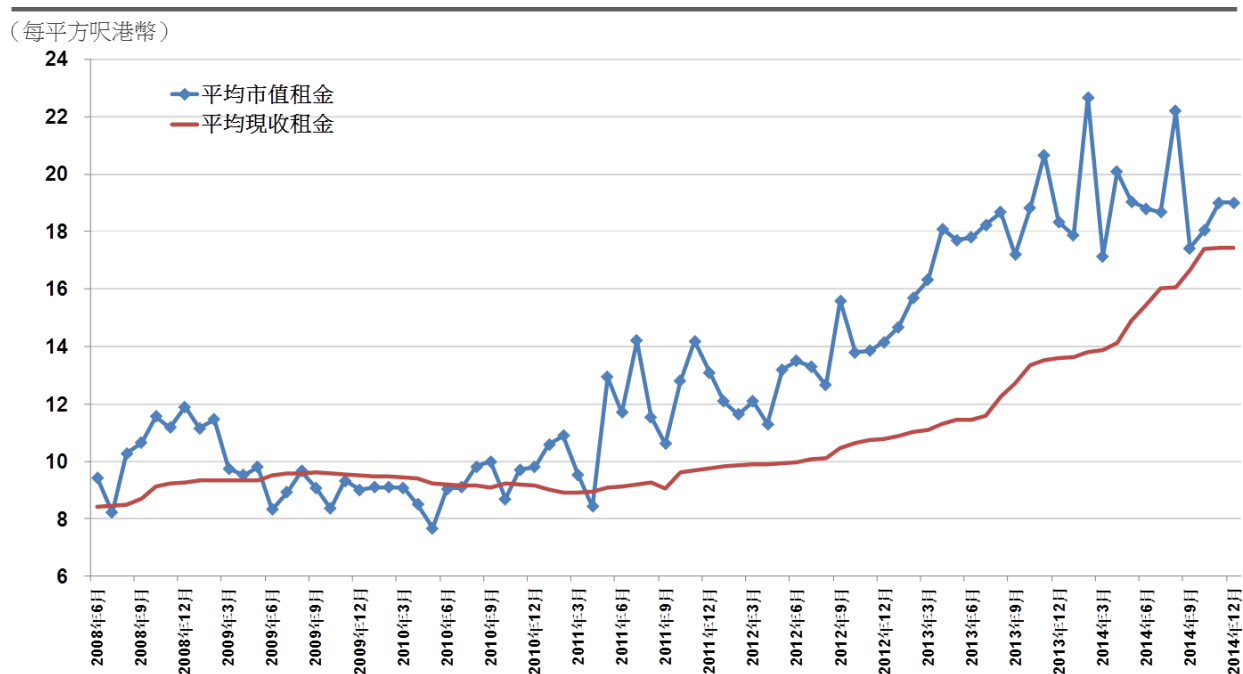
本集團仍堅持採取靈活的市場推廣策略及進行改善工程。由此，本集團將為寫字樓租戶提供優質工作環境，並吸引由於本港寫字樓市場核心區域擴散趨勢而遷出的客戶。透過監察並積極預測此類趨勢，九展中心錄得穩健的租金上升，現處於十分有利的地位，必將受惠於預期因九龍東重建及活化而帶來的強勁租金上升。

於回顧期內，寫字樓之平均出租率仍維持於 95% 之高位。於二零一五財年上半年，租金收入（不包括本集團持作自用之租約）錄得 39% 之強勁按年增長，達致港幣 5,700 萬元。於回顧期內，平均現收租金由每平方呎港幣 12.0 元上升 27% 至每平方呎港幣 15.2 元，而平均市值租金維持於每平方呎約港幣 19.0 元。本集團目標於二零一五財年達致不低於每平方呎港幣 15.0 元之平均現收租金，即按年上升 15%。

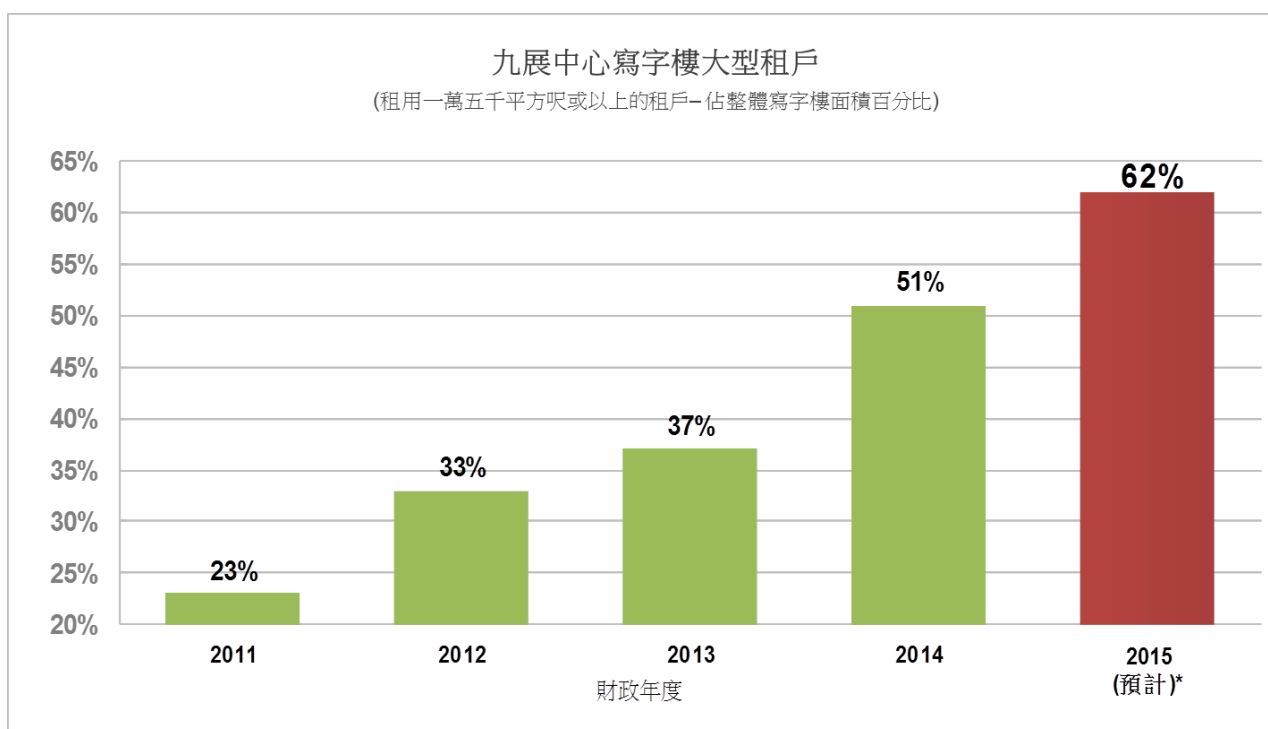
E-Max 六樓轉為寫字樓單位及會議設施之改造工程計劃於二零一五年第二季度完工。於改造完工後，九展中心寫字樓及零售部份之樓面面積將分別變為約 750,000 平方呎及 760,000 平方呎。部份經改造的寫字樓區域已租予醫院管理局，其自二零一四年九月以來分四期租賃約 117,000 平方呎，租金約為每平方呎港幣 20 元。醫院管理局連同勞工處（樓面面積 49,000 平方呎）及選舉事務處（樓面面積 90,000 平方呎）租用樓面面積合共約 256,000 平方呎，令政府及相關機構成為九展中心寫字樓的主要租戶。鑒於寫字樓單位出租率較高，九展中心寫字樓之目標租金收入（不包本集團持作自用之租約）於二零一五財年及二零一六財年分別為不低於港幣 1.20 億元及港幣 1.35 億元，相等於分別按年增長 35% 及 13%。

九展中心寫字樓

平均市值租金及平均現收租金（2009 財年－2015 財年上半年）



九展中心寫字樓大型租戶（2011 財年－2015 財年）



* 基於二零一四年十二月三十一日的現有合約

星影匯（多廳電影院）

星影匯於二零一四年二月成功試業，並於二零一四年六月正式開業。星影匯設有九個頂級影院，其中包括擁有直達私人通道和泊車位的特別 VIP 影廳，並為 VIP 客戶特設餐飲區和雞尾酒區。自開業以來，星影匯為 E-Max 吸引觀眾逾 30 萬人次。

於回顧期內，星影匯舉辦了九場電影首映禮，在香港佔據約 16% 的市場份額。星影匯亦舉辦了九場慈善放映，惠及觀眾超過 1,700 人次。此外，星影匯於二零一四年九月合作舉辦香港首屆辛丹斯電影節。本屆盛事於一連兩個周末舉行，共放映 16 場電影，平均上座率為 92%。星影匯將繼續鞏固其地位，並透過舉辦著名電影節、國內外電影首映禮及現場直播演出等一系列廣泛活動，為 E-Max 籌辦各類娛樂盛事。

加上目前正在進行中的零售租戶組合改善，星影匯的引入將進一步推動 E-Max 的多元化商戶組合，並有助提升 E-Max 的形象，增加中心的購物人流，推動零售銷售及租金增長。

E-Max

E-Max 是一個以娛樂主題的商場，內設音樂展演空間、星影匯(見上文)及匯星場館。於二零一四年十二月，本集團與澳洲領先健身品牌 BOUNCE 訂立租賃協議，該品牌將於二零一五年第三季度進駐 E-Max，開設其在亞太地區的首家健身房。該健身房設施齊備，並會將過往的游泳池區納入其中，而租金則較此前高出逾三倍。健身房色調豐富，亦配有相互連通的彈網，其目標消費群體為兒童、青少年及年輕人，勢必推動 E-Max 的人流及收益增長。

為翻新樓宇，本集團將進一步改善 E-Max 地下及二樓的租戶組合。本集團的目標為吸引更多知名品牌及一般零售商戶進駐，以進一步推動人流增長。為此，本集團已因應不斷增長的客流，招攬更加多元化的食肆租戶進駐。於二零一四年十二月，影院附近已有一間麥當勞開業。

為便於醫院管理局進駐 6 樓，傢俱及設計商店已遷往 4 樓和 5 樓，而租金亦上漲三倍以上。於二零一四年十一月，E-Max 四樓和五樓推出全新的家居理念，經改善的租戶組合吸引了品質生活、傢具、廚房及家居設計理念的眾多消費者，有望促進租金增長。

會議、展覽及娛樂

九展中心座落於九龍東部新核心商業區的中心位置，是最受歡迎的舉辦演唱會、展覽會、會議、宴會、體育活動及其他活動的理想場所之一，一直吸引眾多海內外遊客。於回顧期內，該場地已舉辦 83 場演出活動。

本集團一向重視市場定位及品牌效應。匯星場館繼續舉辦令人印象深刻之娛樂活動，來自世界各地的國際藝人在此呈獻精彩演出，包括英國歌手艾麗·高登、韓國音樂家李閏珉、韓國流行歌手蘇志燮、李洪基、姜熙建及日本流行樂隊 W-inds。此外，首場香港世界盃 4K 賽事直播亦於匯星場館舉行。事實證明，Music Zone@E-Max 的「音樂展演空間」概念在開發小型演唱會市場方面相當成功。越來越多的優質演出在此舉行，特別是來自日本的演出活動。

場所和設備將定期翻新，以滿足消費者的期望及提升其市場定位。例如最近翻新的展演廳 2，將有助於提升九展中心的競爭力。於回顧期內，九展中心的收益超過港幣 3,200 萬元，表現令人鼓舞。

悅來坊商場

位於荃灣中心之悅來坊商場佔地 229,000 平方呎，其最近進行的全面翻新和改善租戶組合提升了其形象，為市民及遊客提供一流、便捷的購物體驗。

於二零一五財年上半年，悅來坊商場的租金收入按年減少 5% 至港幣 2,500 萬元。這主要是由於商場二層進行重新設計，由中餐館轉型為亞洲美食中心，令二層租金較二零一四財年上半年增加一倍。新的亞洲美食中心包括於二零一四年十二月開業的日本涮涮鍋和順德菜餐廳，以及將於二零一五年第一季度開業的韓國燒烤餐廳。必勝客亦計劃租賃 4,000 平方呎商場地舖，從而令餐飲選擇更加多元化。

本集團決定持續推進品牌重塑，以將物業改造為荃灣獨一無二、人流暢旺的購物中心，旨在於二零一五財年實現租金溫和增長。

酒店及餐飲

悅來酒店

於回顧期內，悅來酒店之總收入增加 14% 至港幣 1.83 億元。該增長主要來自客房收入和餐飲收入的增加，並在很大程度上歸因於重新組建的管理團隊比以往更注重收入和價值。

二零一四年，悅來酒店之客房收入增加 11% 至港幣 1.29 億元。於二零一三年十月一日生效的內地的新《旅遊法》對悅來酒店的初期影響已經消退。因此，儘管受二零一四年九月下旬的佔領中環事件影響，香港酒店市場需求下降，但幸運的是，於回顧期內，業務仍有所好轉。悅來酒店透過靈活的定價策略，保持競爭力及高入住率。酒店的平均客房入住率增加 6% 至 96%，平均房價較二零一四財年同期輕微下降 0.8%。

為進一步提升其形象及吸引更高消費的旅客，悅來酒店將持續進行設施升級及客房翻新。為避免過度依賴中國內地休閒遊客，悅來酒店將繼續多元化其客人組合以納入其他市場，如柬埔寨、老撾、俄羅斯及印度等。該物業亦將擴大其合作夥伴網絡，以拓展其旅行社基礎及進一步加強其 MICE 業務，這有助開拓更多穩定收入來源，並提高平均房價及延長遊客的入住時間。酒店亦將推出更多宣傳推廣活動，以提升其知名度。

於回顧期內，悅來酒店之餐飲收入增加 22% 至港幣 5,400 萬元。該增長主要由於為吸引新客戶而提供多元化的餐飲選擇，從而提升消費意欲。為年度公司活動及婚宴度身設計的餐飲套餐，亦對餐飲收入增長有所貢獻。

悅來酒店之餐飲業務持續致力於提供品質如一的優質服務，並透過強化員工培訓、提升食物烹調、設施維護及員工發展等相關的管理水平踐行其承諾。

截至二零一四年十二月三十一日，根據戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）估計，酒店之市值為港幣 34.20 億元（相等於每個房間約港幣 380 萬元）。根據一般市場慣例，酒店之資產值以按成本扣除累計折舊後在本集團的資產負債表中列賬。截至二零一四年十二月三十一日，悅來酒店之賬面值達到港幣 3.58 億元（相等於每個房間約港幣 40 萬元），這意味著相對其現行市值，其隱藏價值約為港幣 30 億元。

餐廳及餐飲業務

九展中心餐飲業務表現相當穩定，於回顧期內，總營業額增長 22% 至港幣 5,300 萬元。該增長主要是由於九展中心的各個宴會場地舉辦的宴會不斷增加，從而帶動宴會業務持續增長。該成功亦反映市場對九展中心餐飲質素及服務的肯定。

本集團亦持續努力，務求提升其餐飲業務價值。具體措施包括完善菜式、改善食物品質及賣相，以及提高服務水準。我們的總體目標為提升九展中心的高端形象和服務水準，為客戶提供更佳服務。

B. 物業銷售

樂天峯

項目資料	
地點	香港跑馬地樂活道 12 號
總樓面面積	113,900 平方呎
項目性質	住宅
單位數量	76 個（包含兩個特色戶）
設施	一個配備完善之會所、寬闊之園林綠化空間及停車場
投資額	約港幣 7 億元
狀況	已落成

樂天峯為本集團位於樂活道的住宅發展項目，以具吸引力之豪華住宅作定位，配備頂級裝修，飽覽馬場及維多利亞港之迷人景致。

樂天峯的住宅單位於二零一零年六月開售。截至二零一五年一月十四日，樂天峯的 76 個單位中已經售出 59 個單位，佔 78%，帶來總銷售收益約港幣 27.39 億元（包括來自出售車位之收益）。買家大多數為用家，而按實用面積計算，售出單位之平均售價約為每平方呎港幣 34,100 元。截至二零一四年十二月三十一日，17 個未出售單位的估計總值為港幣 6.34 億元。本集團已在互聯網上上載未售單位的售樓說明書，預備重新發售。

香港政府推出買家印花稅、提高額外印花稅及推出雙倍印花稅，以穩定物業市場，令住宅物業銷售量有所下跌。然而，由於新盤供應量有限，特別是黃金地段及傳統豪宅區一帶，香港豪宅市場仍受支持。因此，本集團仍對香港豪宅物業市場的前景充滿信心。

樂天峯所供應的高級住宅單位，亦成功吸引大型及著名企業，以及獨立專業人士提出租賃要約。務求為本集團爭取最大的收益，於二零一五年一月十四日，已租出 9 個未售單位，按實用面積計算，平均月租約每平方呎港幣 67 元。此等單位仍供出售。

合和新城

項目資料	
地點	中國廣州市花都區
總地盤面積	約 610,200 平方米
地積比率總樓面面積	約 111 萬平方米
地庫停車場樓面面積	約 45 萬平方米
發展項目性質	分多期進行的綜合發展項目，包括高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施。
狀況	部份已建及部份在建

合和新城為一個分多期開發的綜合發展項目，由高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施組成。該項目處於策略性地段，距離廣州白雲國際機場約三公里，鄰近連接機場與廣州市中心的高速公路。截至二零一四年十二月三十一日，該項目共約 363,700 平方米（包括 159 座聯排別墅及 2,722 個高層洋房單位）已售出及入賬。

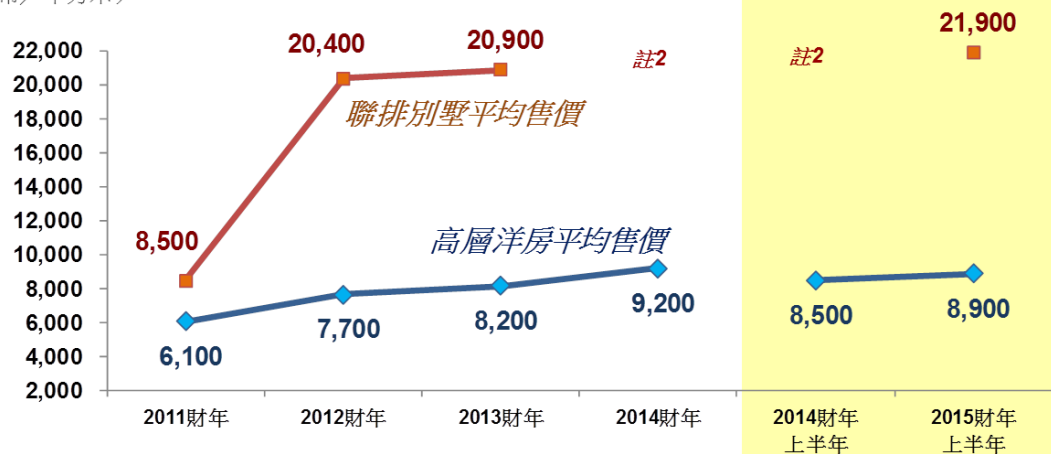
90 個或 10,600 平方米之高層洋房單位及 3 個或 900 平方米之聯排別墅，已於二零一五財年上半年及截至二零一五年一月十四日期間售出。總銷售額為人民幣 1.29 億元，其中高層洋房單位平均售價為每平方米人民幣 10,300 元，較二零一四財年上半年的平均售價上升 12%。本集團預期該區之住房需求將繼續帶動合和新城住宅單位之銷售，並計劃於二零一五財年下半年加強營銷力度。

就已售單位的入賬情況而言，28 個或 4,300 平方米之高層洋房單位及 1 個或 300 平方米之聯排別墅已於二零一五財年上半年入賬，帶來收益人民幣 4,700 萬元，較去年同期下降 58%。銷售同比下降，主要是由於廣州地區仍然採取限購政策，而於回顧時期內的待售高層洋房屬較大戶型，對買家之吸引力相對較小。二零一五財年之目標收益為人民幣 3 億元，總樓面面積達共 27,400 平方米或 215 個單位。

本集團現正研究合和新城總樓面面積為 150,000 平方米的商業帶的多種可行發展方案。

平均售價^{註1}

平均售價（人民幣／平方米）



已入賬樓面面積（平方米）

高層洋房	56,000	24,500	41,000	67,600	12,500	4,300
聯排別墅	1,000	13,800	1,700	-	-	300

已入賬單位

高層洋房	574	306	333	695	77	28
聯排別墅	4	48	6	-	-	1

註1：代表於各財政年度內入賬之住宅面積之平均售價

註2：二零一四財年並無聯排別墅之銷售入賬

C. 興建中／持作發展物業

項目的工程進度*

年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	>>>
<i>香港（總樓面面積約200萬平方呎）</i>											
皇后大道東200號項目 (合和實業所佔權益50%)											
合和中心二期 (合和實業所佔權益100%)											
皇后大道東155-159號 (合和實業所佔權益100%)											
皇后大道東161-167號 (合和實業所佔權益100%)											
捷船街 (合和實業所佔權益100%)											

*按現時計劃，或會作出改動

皇后大道東200號項目

項目資料	
地點	香港灣仔
項目性質	市建局項目
合夥企業夥伴	信和置業有限公司
發展項目性質	住宅、商業，以及政府、機構或社區
計劃投資	約港幣 97 億元 (合和實業佔：港幣 49 億元)
總地盤面積	約 88,500 平方呎
總樓面面積	約 835,000 平方呎
住宅樓面面積及單位數目	約 731,000 平方呎，合共 1,275 個單位 第一期：179 個單位（可出售面積 103,000 平方呎） 第二期：1,096 個單位（可出售面積 554,000 平方呎）
零售樓面面積	約 87,700 平方呎
移交予市建局之面積	約 18,000 平方呎

與市建局分享之收入	<ul style="list-style-type: none"> • 市建局及合營企業將平均分配超過港幣 62 億元之住宅銷售收益 • 市建局及合營企業將分別按 40:60 之比例分配該物業之商業收入
-----------	--

皇后大道東200號項目是結合住宅、商業，以及政府、機構及社區元素之市建局重建項目。本集團與信和置業有限公司（「信和」）成立各佔一半權益之合營企業，於二零零九年六月成功投得該項目。成立合營企業透過結合本集團於灣仔之悠久歷史及長期發展經驗，以及信和於住宅發展項目之卓越成績及於市建局項目之經驗，藉以發揮協同效應。

極具歷史意義的利東街／麥加力歌街地段被視為具代表性之地標。該項目融合了重建、文物保育、活化及環保元素，極具代表性及特色。座落於皇后大道東之一組三幢歷史建築物納入項目工程一部份並進行活化。該項目將推動灣仔區之持續發展，讓我們的社區和子孫後代均可受惠共享，與本集團之可持續策略可謂不謀而合。

除發揮活化灣仔之作用外，此項目亦將有助建立一個便捷的行人通道網絡，以連接半山區堅尼地道住宅區與灣仔北之商業區。該項目將會是唯一直接連接灣仔港鐵站及「The East」的綜合發展，成為區域樞紐。此四通八達之行人通道網絡亦將使擬建之「灣仔步行通」能團結及融合灣仔區不同之部份。

該項目之住宅部份，名為「囍匯」，包括四幢大廈，提供1,275個不同面積及戶型的住宅單位。零售部份「囍歡里」將建有綠樹成蔭的行人通道，配合生活及婚嫁相關購物及餐飲設施，共同構成其賞心悅目的街景環境。該項目將結合「傳統與現代」及「融匯東西」兩大主題，展現全新的面貌。囍歡里獲得潛在租客的積極響應，現計劃定於二零一五年第四季度隆重開幕。莊士敦隧道（連接灣仔港鐵站與囍歡里）已於二零一四年第二季度開始動工，並計劃將於二零一七年完成。此外，皇后大道東隧道（連接囍歡里與合和中心）正在規劃。囍歡里的零售樓面面積為87,700平方呎，將進一步擴闊本集團之出租物業組合，亦將為本集團現有之物業（例如合和中心、QRE Plaza 及GardenEast）帶來協同效應。隨著合和中心二期的最終落成，該物業組合將構成灣仔最大的零售中心之一。

項目進度	2014	2015	2016	2017	2018及往後
囍歡里	二零一四年至二零一五年第三季： 與潛在租戶協商				
		二零一五年第三季至第四季： 租戶入場，裝飾店舖			
		二零一五年第四季：盛大開幕			
莊士敦隧道 (囍歡里→港鐵站)	二零一四年第二季：獲政府批准並正在進行施工。計劃在二零一七年完成施工				
皇后大道東隧道 (囍歡里→合和中心)	正在規劃階段				

該項目目前正在進行上蓋建築及設施配套工程。第一期工程的人伙紙已於二零一四年三月獲得，並於二零一四年十二月開始交收。按計劃，第二期工程將於二零一五年第四季落成及準備交收，整個發展項目預期將於二零一五年完成。預售單位於二零一三年十一月開始的預售中得到市場熱烈追捧。截至二零一五年一月十四日，已售出1,202個單位或586,000平方呎，佔單位總數94%，產生於合營企業層面應佔銷售收益約港幣125億元（未計及市建局收取其應佔份額）。

灣仔皇后大道東200號項目

一 囍滙住宅銷售（截至二零一五年一月十四日之銷售數字）

按實用面積計算	第二期（A址）	第一期（B址）	合計
單位總數	1,096 (554,000 平方呎)	179 (103,000 平方呎)	1,275 (657,000 平方呎)
售出單位	1,025 (486,000 平方呎)	177 (100,000 平方呎)	1,202 (586,000 平方呎)
• 佔單位總數百分比	94%	99%	94%
• 平均售價 (售出單位)	每平方呎 港幣21,600元	每平方呎 港幣19,700元	

第一期（B址）住宅單位分佔銷售收益計劃為港幣6.94億元（177個單位或100,000平方呎），連同零售部份（囍歡里）港幣1.2億元由在建中至落成產生之公平值收益已於回顧時期內入賬，而囍滙第二期（A址）住宅單位銷售收益則計劃於二零一六財年入賬。截至二零一四年十二月三十一日，本集團已獲得約港幣17億元的淨銷售款項。售出單位的平均售價按實用面積每平方呎約為港幣21,300元，另外73個未售出單位（約71,000平方呎）的估價約為每平方呎港幣33,800元。

入賬收益[^] (合和實業所佔份額經扣除市建局份額)

	2015 財年 上半年	2016 財年
住宅銷售收益		
- 第一期	港幣6.94億元 (100,000平方呎)	不適用
- 第二期	不適用	港幣37.07億元 (486,000平方呎)
落成收益 (零售部份) *	港幣1.2億元	不適用

[^] 基於截至二零一五年一月十四日之合約銷售

* 零售部分由在建至落成產生之公平值收益

合營企業現時計劃為項目投資約港幣97億元(不包括財務成本、代理費用及營銷開支)。截至二零一四年十二月三十一日,本集團從自有資金中向項目注入約港幣24億元,其中合營企業已償還約港幣17億元。就合營企業層面而言,已售單位所產生的全部銷售收益足以應付未償還的建築及其他相關成本,以及償還項目銀行貸款。因此,本集團將無需向該項目注入任何額外資金。

合和中心二期

項目資料	
地點	香港灣仔
總樓面面積	約 101,600 平方米
發展項目性質	主要為會議酒店,設有約 1,024 間客房(酒店面積約 70,500 平方米),零售面積約 27,700 平方米及寫字樓面積約 3,400 平方米 (以第 16 條申請為準)
高度/層數	主水平基準上 210 米/ 55 層
計劃投資額	約港幣 90 至 100 億元(包括港幣 37.26 億元之補地價及用於道路改善計劃及興建公園之預計成本)
狀況	土地平整工程進行中

本集團已於二零一二年十月二十四日完成辦理批地文件並支付港幣 37.26 億元補地價。隨著完成天秤安裝及圍板工程,土地平整工程現正進行中。按照目前計劃,土地平整工程及裙樓主體結構建築工程分別於二零一五年年底及二零一六年內完成。酒店預計將於二零一八年建成。而預計總投資成本(包括補地價金額)約達港幣 90 至 100

億元。該金額將以本集團內部資源及／或外部銀行借貸撥付。預計合和中心二期落成後將成為香港最大、會議設施最齊全的酒店之一。

為響應灣仔社區對改善區內連接和加強環境保護的訴求，以及香港對世界級會議設施殷切的需求，本集團於二零一四年十一月向城市規劃委員會提交一份申請，以優化二零零九年獲批的發展計劃。按目前規劃，施工進度將不會受到影響。

灣仔合和中心二期 ^{註1} - 工程進度及資本開支計劃

主要建造工程

財政年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
第1階段 地盤整理工程		2012年年底動工					
第2階段 地盤平整和地基工程 ^{註2}							
第3階段 裙樓主體結構建築工程							
往後階段 結構建築工程，裝修工程及酒店安排							預計二零一八年完成

資本支出計劃

財政年度	截至2014年6月30日	2015	2016	2017 及 往後
總額 (港幣百萬元)	約 4,350 ^{註3}	180	1,260	3,340

預計總投資：約港幣90-100億元

註1: 按現時計劃，或會作出改動
 註2: 包括掘土工程，泥土和石頭之運出
 註3: 包括港幣37.26 億元之補地價

截至二零一四年十二月三十一日，根據戴德梁行估計，該項目酒店部份之市值為港幣49.59億元（相等於每個在建中房間約港幣480萬元）。根據認可的市場慣例，該項目酒店部份之價值以按成本約港幣22.86億元（相等於每個在建中房間約港幣220萬元）在本集團於二零一四年十二月三十一日的資產負債表中列賬。這意味著相對已知市值，未確認價值約為港幣27億元。

合和中心二期綠化公園委員會已經成立，以爭取做一個更優美的綠化公園設計。本集團亦正研究最佳發展方案，旨在實現山坡臺建築群的再發展潛力之餘，亦兼顧南固臺保育。

道路改善計劃、向公眾開放的綠化公園及大規模植樹計劃都將與此項目一同實施。道路改善計劃將有助改善該區之交通流量及提升行人安全，而綠化公園將成為公眾休閒及娛樂之場所。

作為本集團倡議的「灣仔步行通」之重要部份，此項目亦將興建便捷的行人通道，貫穿合和中心及皇后大道東 200 號項目，以連接半山區堅尼地道住宅區、灣仔港鐵站以及灣仔北。該行人通道將有助灣仔區各主要地區無縫融合，同時亦為本集團「The East」品牌下各物業提供進出通道，並與本集團現有的灣仔物業組合產生協同效應，進一步增強本集團的經常性收入基礎。

灣仔發展物業

鑒於灣仔區正在進行重建，區內將發生重大變化。為此，本集團現正研究旗下多幅土地的發展機會，藉此增強與現有灣仔物業組合的協同效應。

於二零一四年十一月，本集團購得皇后大道東161-167號的最後一個單位，獲得皇后大道東155-167號100%擁有權。皇后大道東155-167號預計將於二零一五年中段完成拆卸工程。本集團計劃在拆卸後的原址上興建一幢商業物業，規劃申請已獲城市規劃委員會批准。根據現有規劃，擬發展項目的規模將與QRE Plaza相若。

於二零一四年七月，本集團取得一幅位於捷船街的新地皮的管有權，現正對該地皮的發展規劃進行評估。皇后大道東155-167號及捷船街地皮毗鄰本集團山坡臺建築群及妙鏡臺等主要灣仔物業組合，將進一步產生協同效應。



由於本集團的灣仔物業組合相互緊密聯繫，匯集及將多個項目的物業組合成該等合併物業有望產生可觀的投資回報。為此，本集團將繼續物色機會，增加有關地段的土地儲備，以與灣仔現有物業組合及區內未來發展產生協同效應。

本集團正不斷增加灣仔項目投資以把握其他增長機遇。目前在灣仔擁有投資物業的應佔樓面面積合共約100萬平方呎，發展中或規劃中物業的應佔樓面面積約130萬平方呎，故此，本集團在灣仔的投資物業的應佔樓面面積將達230萬平方呎，當中包括辦公、零售、住宅及酒店空間。合和中心二期落成後時，其零售空間與蘭歡里，以及本集團現有之零售空間，將共同組成灣仔最大的零售商業群之一。

皇后大道東155 – 167號

	皇后大道東155-159號	皇后大道東161-167號
地盤面積（平方呎）	2,150	2,850
現有樓面面積（平方呎）	9,720	19,770
現有用途	商業及住宅	商業及住宅
最新發展	正在進行拆卸工程	於二零一四年十一月購得最後一個單位，並將於二零一五年上半年開始拆卸
	<ul style="list-style-type: none">■ 興建商業大廈的規劃申請已獲城規會批准(規模類似QRE Plaza)■ 拆卸工程預期在2015年中完工	

捷船街（內地段第9048號）

	詳情
用途	住宅
地盤面積	2,906平方呎
樓面面積	14,531平方呎
高度限制	不超過12層

獵德綜合商業（營業租約）項目

根據本集團旗下一間附屬公司與項目業主—廣州市獵德經濟發展有限公司訂立之協議，本集團之附屬公司將負責該綜合商業物業的裝修及設備購置安裝。該綜合商業物業建造完成後，將按照營業租約安排出租予本集團之附屬公司。

2. 基建業務

A. 合和公路基建有限公司（「合和公路基建」）

業務回顧

於回顧期內，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的綜合日均車流量及綜合日均路費收入分別上升1%及下跌2%至59.9萬架次和人民幣1,140萬元。路費收入下跌主要因為沿江高速公路於二零一三年十二月二十八日全綫開通使廣深高速公路的路費收入下降以及廣州北環高速公路封閉進行維修造成的短期交通分流的影響。合和公路基建集團旗下四個項日期內的路費總收入達人民幣21億元。

廣深高速公路的日均路費收入於回顧期內按年下降6%至人民幣860萬元，而日均車流量及日均折合全程車流量分別按年下跌1%及7%至45.9萬架次及9萬架次。除了來自沿江高速公路全綫開通的影響外，在二零一四年九月十日至十月二十四日期間廣州北環高速公路的西行方向封閉進行維修，交警沿火村至廣氮路段臨時實施交通分流措施亦對廣深高速公路造成影響，但該影響輕微，重開之後交通逐步恢復。儘管如此，廣深高速公路的日均路費收入已經穩定在約人民幣890萬元，即二零一三年的水平。

受惠於廣東省汽車擁有量的增長，珠江三角洲西岸幹道的日均車流量及日均路費收入持續穩健增長，分別增長12%及13%至140,000架次及人民幣280萬元。其總路費收入佔合和公路基建集團按比例分成的綜合路費收入之比例從二零一四財年同期的22%增加至25%。

西綫 I 期與西綫 II 期雙雙保持穩健增長，歸因於三期路段相互產生的協同效應。西綫 I 期的日均車流量及日均路費收入分別增長10%及6%，至53,000架次及人民幣53.2萬元；西綫 II 期的日均車流量及日均路費收入為112,000架次及人民幣170.2萬元，分別增長14%及9%。

西綫 III 期的車流量及路費收入持續強勁增長，其日均車流量及日均路費收入分別增長32%及33%至25,000架次及人民幣54.6萬元。

財政年度	二零一四 財年上半年	二零一五 財年上半年	變動%
廣深高速公路（於合營企業層面）			
日均路費收入（人民幣千元）	9,222	8,631	-6%
日均車流量（千架次）	465	459	-1%
日均折合全程車流量（千架次）	96	90	-7%
珠江三角洲西岸幹道（於合營企業層面）			
日均路費收入（人民幣千元）	2,472	2,781	+13%
日均車流量（千架次）	125 [#]	140[#]	+12%
日均折合全程車流量（千架次）	31	36	+15%
西綫 I 期（於合營企業層面）			
日均路費收入（人民幣千元）	500	532	+6%
日均車流量（千架次）	48	53	+10%
日均折合全程車流量（千架次）	41	45	+10%
西綫 II 期（於合營企業層面）			
日均路費收入（人民幣千元）	1,560	1,702	+9%
日均車流量（千架次）	99	112	+14%
日均折合全程車流量（千架次）	43	48	+12%
西綫 III 期（於合營企業層面）			
日均路費收入（人民幣千元）	411	546	+33%
日均車流量（千架次）	19	25	+32%
日均折合全程車流量（千架次）	14	19	+35%

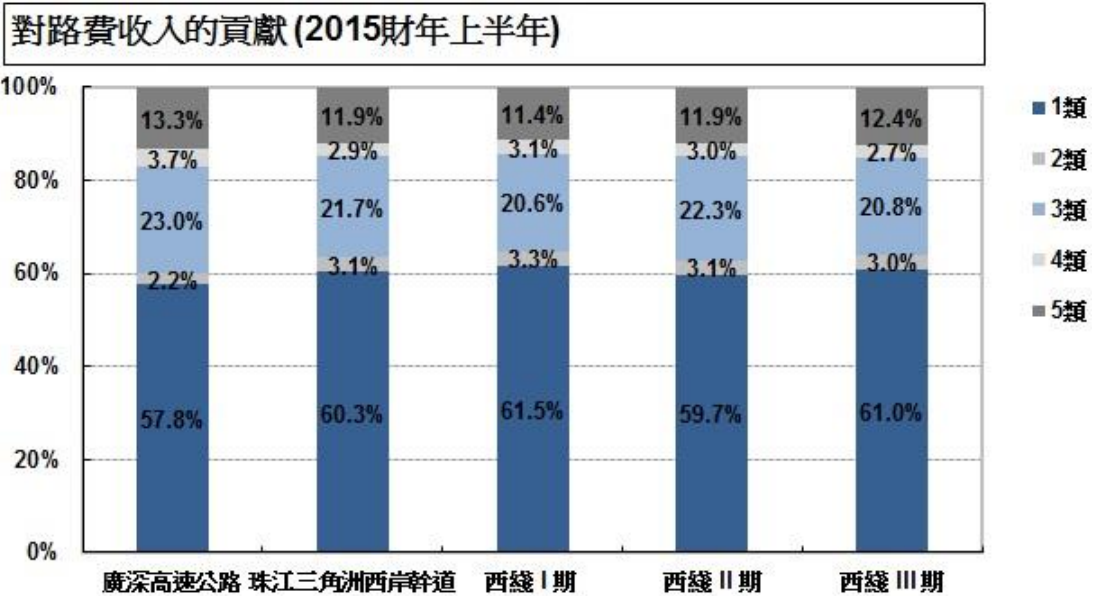
[#] 珠江三角洲西岸幹道的車流量數字小於西綫 I、II、III 期之總和，因每輛經過西綫各期的車輛在珠江三角洲西岸幹道的車流量中只被計算一次。

經濟環境

中國和廣東二零一四年前三季度的國內生產總值分別適度增長7.4%及7.6%。珠三角地區作為廣東省的核心經濟區域，其經濟增長強勁。於二零一四年前三季度，廣深高速公路途經的三個主要城市包括廣州、東莞及深圳的地區生產總值分別錄得8.5%、7.6%及8.5%的增長，而珠江三角洲西岸幹道途經的佛山、中山和珠海等城市的地區生產總值則分別增長8.1%、7.7%及10.0%。以上六個城市(除東莞外)的增長均優於全省平均增幅，合計貢獻了廣東省地區生產總值超過70%。廣東省的總汽車擁有量增長13%，於二零一三年年底達至創紀錄的1,180萬輛，上述六個城市佔其中的71%。省內汽車數目持續攀升，根據媒體報導，二零一四年首十一個月新增登記汽車約130萬輛。

從二零零九年至二零一三年年底，廣東的高速公路總里程複合年均增長9%達到5,703公里。另一方面，同期內汽車擁有量的複合年均增長達到16%，公路客運周轉量及公路貨運周轉量的複合年均增長亦雙雙錄得17%，在2013年分別達到2,780億人公里及2,870億噸公里，這均反映持續的道路使用需求。道路使用需求增長將近兩倍於高速公路里程增長。蓬勃的經濟發展、汽車數量增加以及持續的道路交通需求將繼續支持合和公路基建集團高速公路的增長。

根據中國汽車工業協會資料，在乘用車需求帶動之下，二零一四年中國汽車銷量上升7%至2,350萬輛，連續第六年成為世界最大的汽車銷售市場。鑑於一類小車對我們高速公路項目的路費收入貢獻均超過50%，合和公路基建相信廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道會繼續受惠於中國乘用車銷售的強勁增長。



珠江三角洲西岸幹道的增長潛力

珠江三角洲西岸幹道全長 97.9 公里，為雙向共 6 車道的封閉式高速公路，由西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期組成，是珠三角地區西岸區域性高速公路網中最直接和便捷的高速公路主幹道，從北至南途經廣州、佛山、中山和珠海等最繁榮和人口稠密的城市，更可方便直達橫琴國家級新開發區，並通過快將落成的港珠澳大橋及其連接線連接香港。珠三角地區西岸四個主要城市穩健的經濟發展，將為珠江三角洲西岸幹道創造更多的交通運輸需求。

珠江三角洲西岸幹道位處珠三角地區西岸的中心，沿中央軸線伸延，與廣州環城高速公路、廣州南二環高速公路、中江高速公路、西部沿海高速公路均有良好的連接，並將與快將落成的廣明高速公路、廣中江高速公路、港珠澳大橋、虎門二橋及深中通道(根據媒體的報導，這些基建項目將分別於二零一六年、二零一六年、二零一六年、二零一八年及二零二零年完工)銜接，形成一個全面的區域性高速公路網。此外，新建的橫琴二橋預計於二零一五年開通以直接連接珠海的橫琴，屆時將更便利經珠江三角洲西岸幹道往來橫琴的交通。相信良好的連接性將為珠江三角洲西岸幹道帶來持續及穩定的車流量。

港珠澳大橋計劃於二零一六年年年底前開通。根據媒體的報導，截至二零一四年十月，大橋主體工程已完成超過 50%。大橋落成後，珠三角地區西岸的城市將納入以香港為中心的三小時生活圈，更便捷的陸路交通和更短的行車時間將促進珠三角地區西岸與香港之間的跨境客運及貨運。在將來，透過港珠澳大橋，往來香港與珠海的交通時間將由經陸路需四個小時或經水路需超過一個小時大幅縮減至約 30 分鐘。參照深港西部通道於二零零七年開通後，私家車跨境牌照數目明顯增加以利用擴大後的跨境口岸容量。預期更多的私家車跨境牌照將會在新的港珠澳大橋跨境口岸開放後不久予以發放。港珠澳大橋的開通將進一步加快區域的經濟發展與融合。



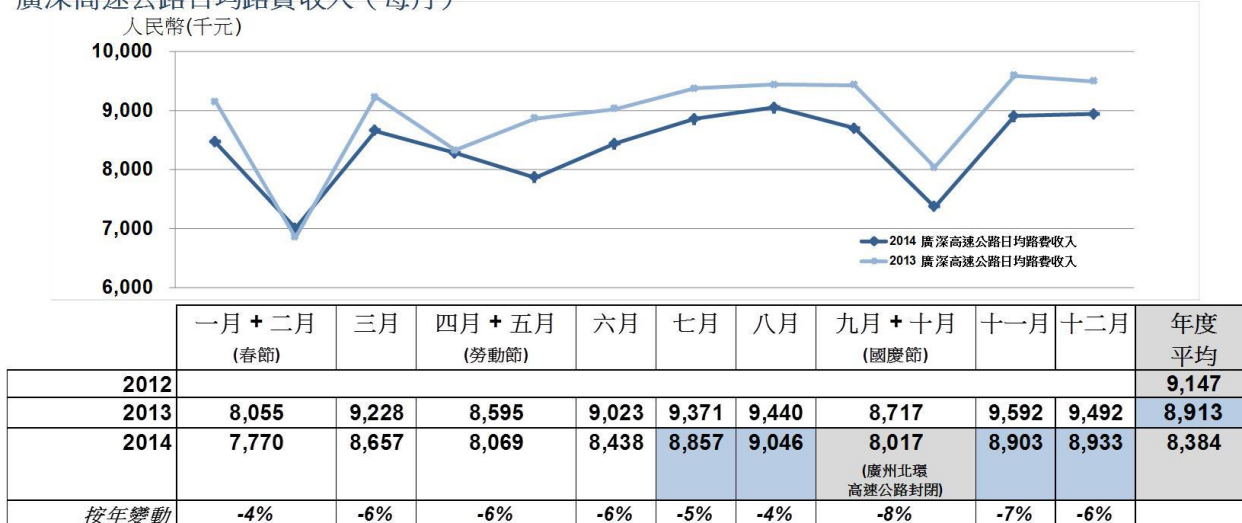
珠海橫琴是繼上海浦東區及天津濱海新區後第三個國家級新開發區，是重點發展商業服務、旅遊、娛樂、科研等領域的新增長中心。未來數年將建成包括商業地標、酒店及旅遊景點等多個重點的發展項目。根據媒體的報導，橫琴新區正在推進多項投資項目，預計二零一四年首十個月的地區生產總值強勁增長超過 50%。長隆國際海洋度假區新一批總投資達人民幣 50 億元的擴建項目包括馬戲酒店、企鵝酒店及 5D 影院已於二零一四年一月啟動建設，預計於二零一五年投入營運，屆時客房數量將增加至近 5,000 間。度假區在二零一四年開業起接待了約 650 萬人次的旅客，推動了珠海的旅遊業。此外，珠海國際會展中心於二零一四年十月三十日開始試營運，預計未來珠海將舉辦更多展覽活動，進一步促進珠江三角洲西岸幹道的車流量。澳門自二零一五年起也會相應增加休閒設施，特別是擴建全新的博彩度假村及酒店，加上澳門路氹城對接橫琴的口岸自二零一四年十二月十八日起對旅客及客車實施 24 小時通關，橫琴與澳門之間的客流量將進一

步增加。珠江三角洲西岸幹道作為從廣州至橫琴和澳門最直接及最短的高速公路，將會受惠於區域發展帶來的客貨運輸需求上升。

並行公路全綫開通

全長89公里的沿江高速公路經已於二零一三年十二月二十八日全綫開通，其廣州至東莞段自通車起免費通行的一段18公里路段已於二零一四年八月一日開始恢復收費。廣深高速公路的日均路費收入已經穩定在約人民幣890萬元，即二零一三年的水平。合和公路基建集團相信沿江高速公路對廣深高速公路的分流影響已經得到充分反映。

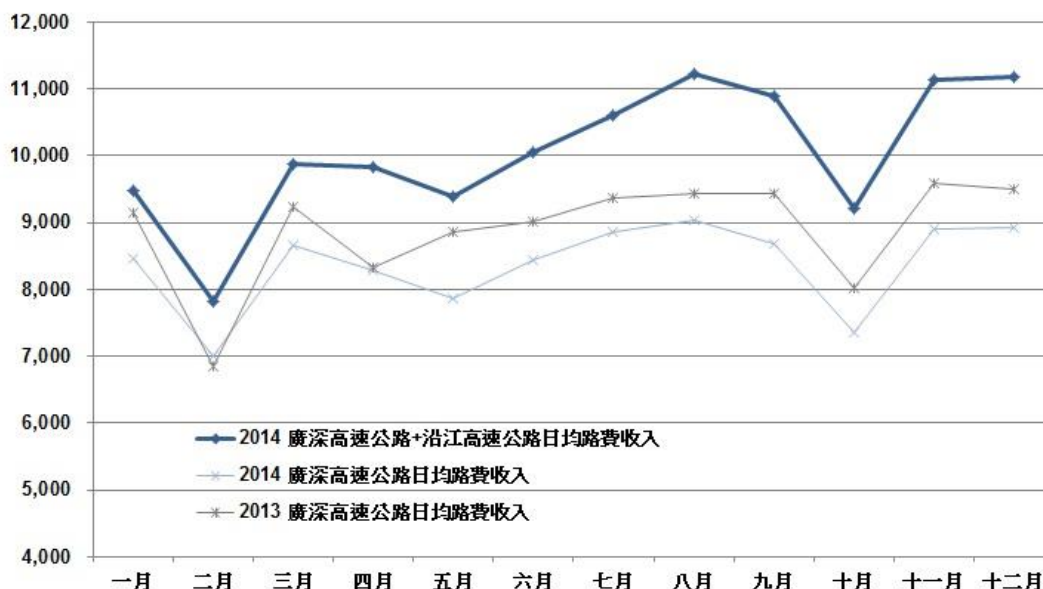
廣深高速公路日均路費收入（每月）



以日均路費收入計算，綜合廣深高速公路及沿江高速公路的整體市場自沿江高速公路全綫開通後增長約13%，市場將進一步受到廣東省收費公路的剛性使用需求所支持。

廣深高速公路／沿江高速公路：日均路費收入（每月）

人民幣(千元)



對於廣深高速公路及沿江高速公路普遍有兩個誤解，第一是使用廣深高速公路往來香港與廣州的行程較使用沿江高速公路為長，第二是廣深高速公路的收費較沿江高速公路為高。倘計及沿江高速公路兩端的連接路段，即深港西部通道及接駁香港高速公路網和廣州環城高速公路的連接路段，使用廣深高速公路往來香港至廣州的總行程較使用沿江高速公路的總行程相差約 5%。尤其是當比較沿江高速公路由其起點至終點的總長度及廣深高速公路之相應路段，即火村至南頭的路段，經此兩條路線之行駛里程亦近乎相同。此外，自新收費方案於二零一二年六月實施後，廣東省內所有六車道或以上之高速公路的收費費率已經全部劃一。因此廣深高速公路及沿江高速公路之收費費率是沒有差異的。

沿江高速公路 - 行車距離相比廣深高速公路



事實上，對道路使用者而言，廣深高速公路仍然是具有競爭優勢的選擇，其擁有策略性的地理位置，提供前往人口稠密的中心城區和主要高速公路的便捷連接；而沿江高速公路則規劃連接珠江三角洲東岸的沿岸港口，主要服務以港口為目的地的貨車，因此其擁有不同的目標客源。此外，廣深高速公路配置有專業的巡邏和拯救隊伍，於整條高速公路提供迅速和高效率的服務。隨著廣東省經濟持續增長，合和公路基建集團相信廣深高速公路將維持其作為珠三角地區東岸的主要交通幹道之領導地位。



* 自沿江高速公路於二零一三年十二月二十八日全綫開通起免費通行，並於二零一四年八月一日開始恢復收費。

收費公路政策

廣東省聯網收費與計重收費方案

根據廣東省政府的要求，廣東省四個聯網收費分區包括粵東、粵西、粵北以及廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道所屬的中部片區已於二零一四年六月二十九日合併為一個全省統一收費網絡。廣東省實施聯網收費後，省內所有鄰接的高速公路相互物理連接，兩者之間不設收費站。每輛行駛於廣東省高速公路上的車輛只需要在任何一條高速公路的入口取卡(具備無線射頻辨識技術)，便可於任何其他高速公路的出口一次性繳付全程路費，而毋須在行經多條連接的高速公路之間停車。廣東省內所有高速公路每日的路費收入將交由廣東聯合電子服務股份有限公司(「廣東聯合電子」)營運的結算中心透過聯網收費結算網絡

進行集中數據處理及結算。廣東省聯網收費將會大大縮短在各出入口廣場取卡及繳納路費的時間，提升省內收費高速公路的效率，並有助維持交通暢順。

繼粵北片區於二零零九年及粵東和粵西片區於二零一一年實施計重收費方案後，中部片區的所有高速公路亦已於二零一四年六月二十九日對貨車實施計重收費方案。計重收費方案下，客車和正常載重的商用貨車的收費費率將維持不變；對於空載和輕載貨車將提供降低一級收費費率的優惠安排；另一方面，超載貨車則按其超重比例收取額外路費。計重收費方案對廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的路費收入的影響輕微。於回顧期內，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的商用貨車的總車流量及總路費收入維持在穩定水平。儘管如此，此方案能夠有助減少超載貨車數目及降低其對高速公路的損耗。

全國電子不停車收費（「ETC」）聯網

據媒體報導，交通運輸部指示國內所有省份的高速公路於二零一五年年底前形成全國性相互連接的電子不停車收費聯網。聯網完成後，不同省份發行的電子支付卡可以共同應用於國內每一條高速公路全部的 ETC 收費車道。

深圳市新汽車登記政策

深圳的汽車擁有量數字位居廣東省首位，二零一三年年底的總量迫近 260 萬輛，並根據媒體報導，二零一四年年底汽車數量估計已達到約 300 萬輛。於二零一四年十二月二十九日，深圳市政府公佈了每年新增登記的小型及微型客車數量將限制在十萬輛。此政策旨在提升深圳市的運輸系統，以減輕交通擁堵並改善空氣質量。

深圳市高峰時段交通限行

於二零一四年十二月二十九日，深圳市交通警察局公佈了一項對非深圳登記客車的新交通限行措施，禁止其自二零一四年十二月三十日起五個月內，在早上七時至九時及下午五時半至七時半的高峰時段在深圳市的四個市中心區域包括福田、羅湖、南山及鹽田之內行駛，但連接六個跨境口岸的路綫除外。因此，車輛行駛廣深高速公路前往皇崗及福田跨境口岸將不受此措施影響。

收費公路管理條例（修訂建議）

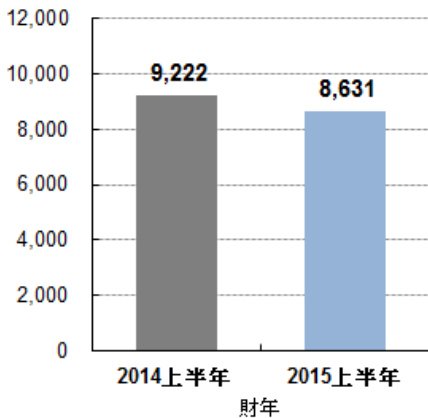
交通運輸部於二零一三年五月八日提出對現行收費公路管理條例的修訂建議，並向公眾及相關行業徵求意見。當中，該修訂建議提出以延長收費期限的方式，對因中央政府實施免費通行政策導致收入損失的收費公路營運單位給予補償。其後，尚未有進一步的消息發佈。合和公路基建將密切跟進其最新發展。

廣深高速公路

廣深高速公路是一條連接廣州、東莞、深圳三個珠江三角洲地區主要城市及香港的高速公路主幹道。回顧期內，廣深高速公路的日均路費收入按年下跌6%至人民幣860萬元，期內路費總收入為人民幣15.88億元。除了沿江高速公路於二零一三年十二月二十八日全綫開通的分流影響外，在二零一四年九月十日至十月二十四日廣州北環高速公路西行方向封閉維修期間，交警在火村至廣氮路段臨時設置交通分流措施亦對日均路費收入構成影響。該影響輕微，廣深高速公路的交通在重開後逐步恢復。與此同時，日均車流量按年微跌1%至45.9萬架次。主要因為沿江高速公路的分流，廣深高速公路的日均折合全程車流量按年下跌7%至90,000架次，反映廣深高速公路的車流量仍然具有增長空間。

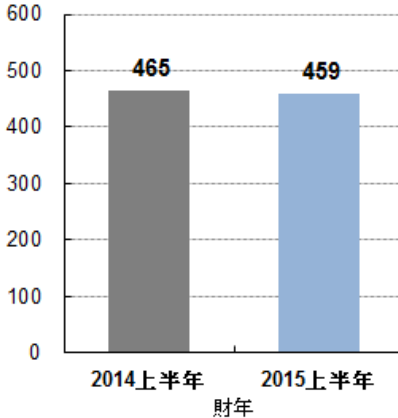
廣深高速公路
日均路費收入

人民幣(千元)



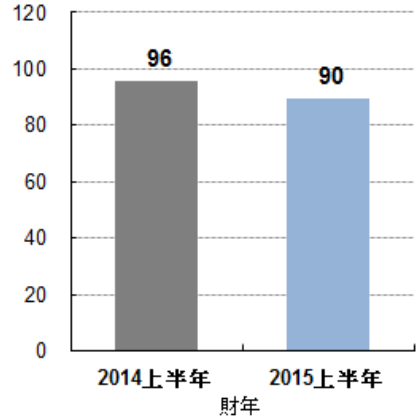
廣深高速公路
日均車流

架次(千輛)



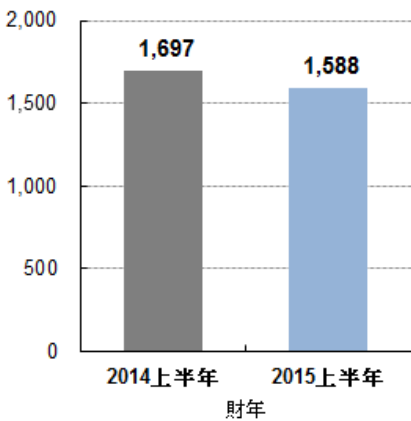
廣深高速公路
日均折合全程車流量

架次(千輛)



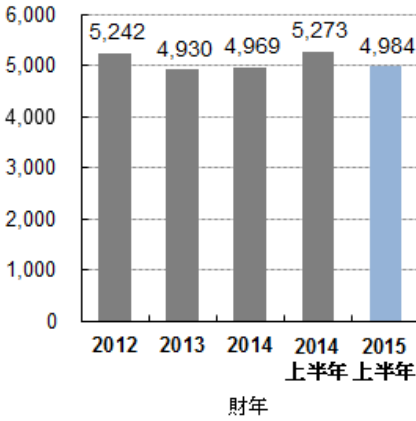
廣深高速公路
六個月路費收入

人民幣(百萬元)



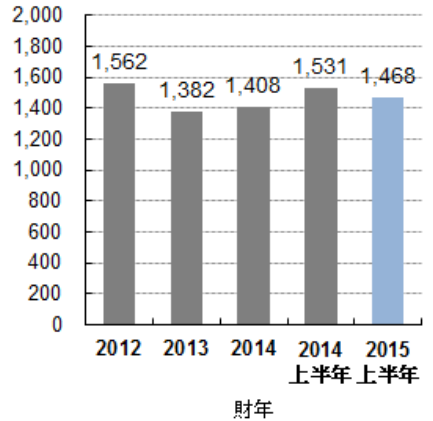
一類車 - 日均路費收入
(2012財年至2015財年上半年)

人民幣(千元)



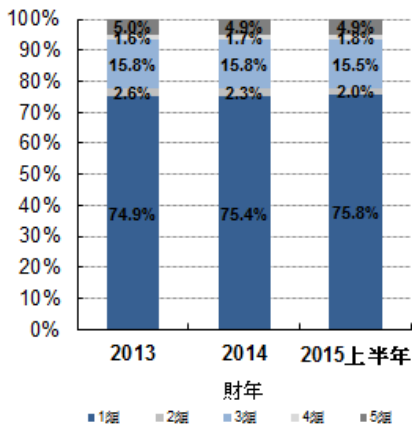
四及五類車 - 日均路費收入
(2012財年至2015財年上半年)

人民幣(千元)

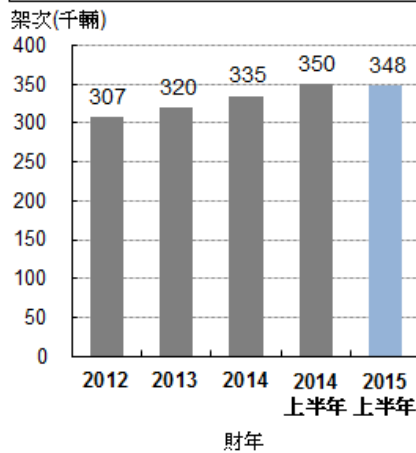


一類小車的車流量按年下跌1%，佔廣深高速公路總車流量的比例達75.8%，二零一四財年同期則為75.3%。一類小車的日均路費收入下跌5%至人民幣500萬元，對總路費收入的貢獻達57.8%。四類及五類車的日均車流量及日均路費收入分別下跌1%及4%。平均每車每公里路費收入保持在人民幣0.77元。

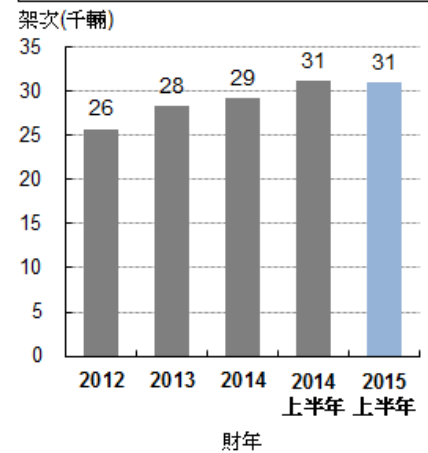
**廣深高速公路
以車輛類別劃分的車流量**



**一類車 - 日均車流
(2012財年至2015財年上半年)**

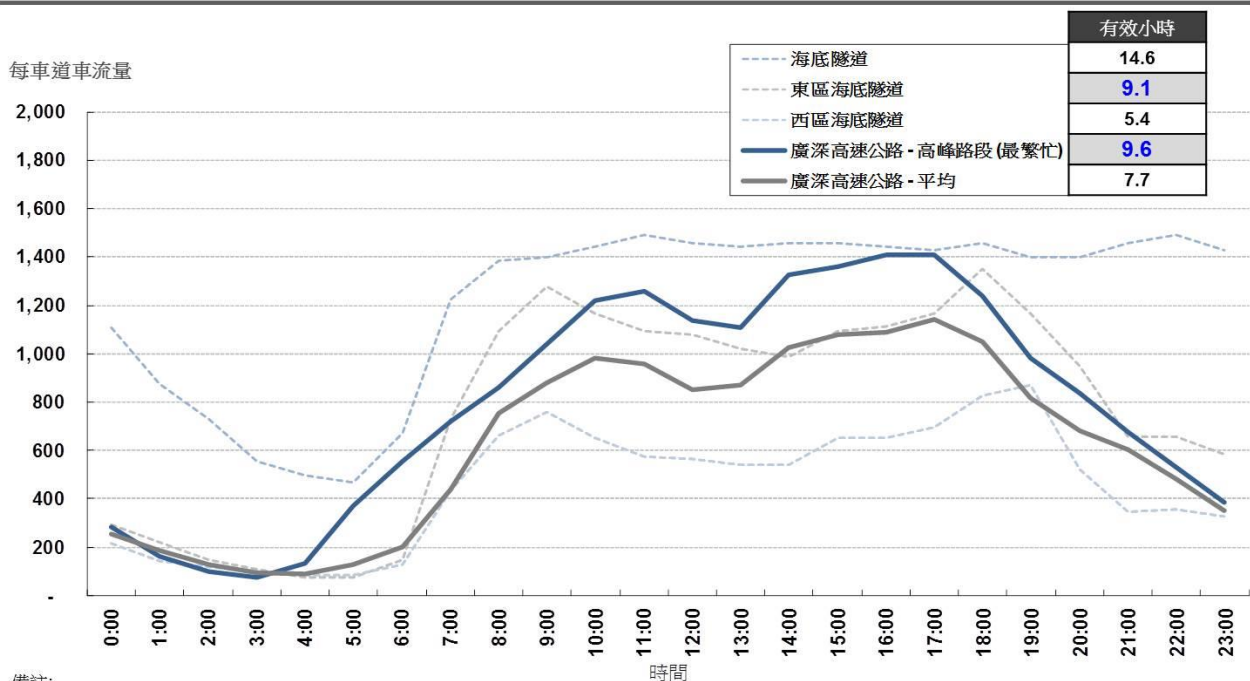


**四及五類車 - 日均車流
(2012財年至2015財年上半年)**



參考下圖，比較廣深高速公路與香港東區海底隧道的斷面車流量(每車道)，其最繁忙的路段與東區海底隧道相約，而所有路段平均的斷面車流量則低於東區海底隧道。

**廣深高速公路對比香港的隧道
- 日均斷面車流量 (每車道)***



備註:

* 數據經處理, 只作演示之用

1) 有效小時 = 日均斷面車流量(每車道)/每小時2,000車次

2) 香港各隧道日均車流量分佈參考: "2013交通統計年報", 香港特別行政區政府運輸署

3) 香港各隧道日均車流量(2013年12月): 海底隧道 11.7萬車次, 東區海底隧道 7.3萬車次, 西區海底隧道 6.5萬車次

4) 廣深高速公路日均車流量(2014年12月)

誠如前文「並行公路全綫開通」一節所述，合和公路基建集團相信沿江高速公路全綫開通對廣深高速公路的分流影響已經得到充分反映。事實上，廣深高速公路與沿江高速公路的里程相約，收費費率亦相同，但兩者擁有不同的目標客源，加上廣深高速公路擁有

其他的競爭優勢包括與人口稠密的中心城區和主要高速公路的便捷連接、裝備完善的設施、高效率的巡邏和拯救隊伍及高素質的服務，隨著廣東省持續的經濟增長，合和公路基建集團相信廣深高速公路將保持其作為珠江三角洲地區東岸交通主幹道的領導地位。

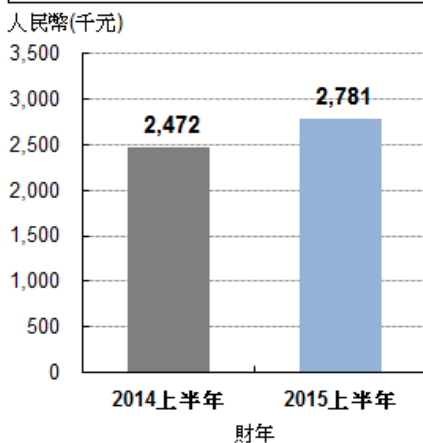
廣深合營企業一直致力於提升其營運效率，通過於收費車道及入口車道安裝自動化設備以應付不斷增長的車流量。現時廣深高速公路約60%的入口車道已安裝ETC或自助發卡設備。此外，為了減少能源消耗及降低營運成本，收費廣場及整條主綫已安裝LED節能燈。

珠江三角洲西岸幹道

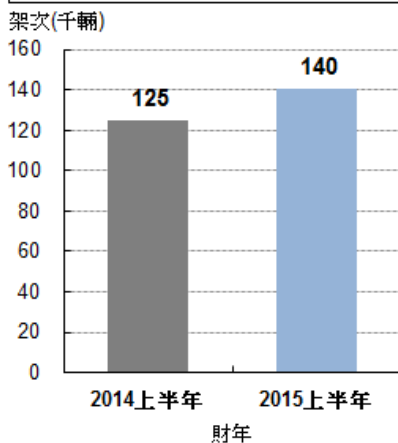
珠江三角洲西岸幹道全長97.9公里，為雙向共6車道的封閉式高速公路，由西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期組成，是珠三角地區西岸中心的高速公路主幹道，連接廣州、佛山、中山及珠海四個主要城市。珠江三角洲西岸幹道的北端接駁廣州的高速公路網，向南伸延連接珠海的高速公路網，提供便利的路綫前往橫琴及經快將落成的港珠澳大橋到達香港。

回顧期內，受惠於廣東省汽車擁有量的增長，珠江三角洲西岸幹道的日均車流量及日均路費收入持續穩健增長，分別實現12%及13%的按年增長至140,000架次及人民幣280萬元。與此同時，期內路費總收入為人民幣5.12億元。珠江三角洲西岸幹道的日均折合全程車流量增長15%至36,000架次。

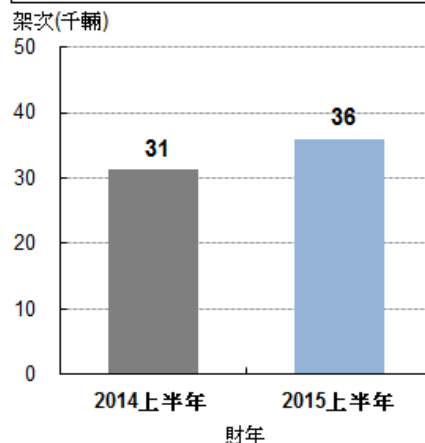
珠江三角洲西岸幹道
日均路費收入



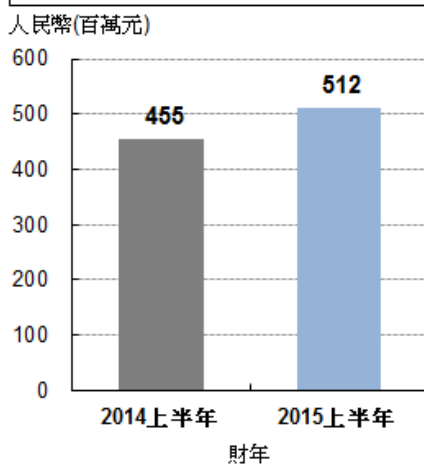
珠江三角洲西岸幹道
日均車流



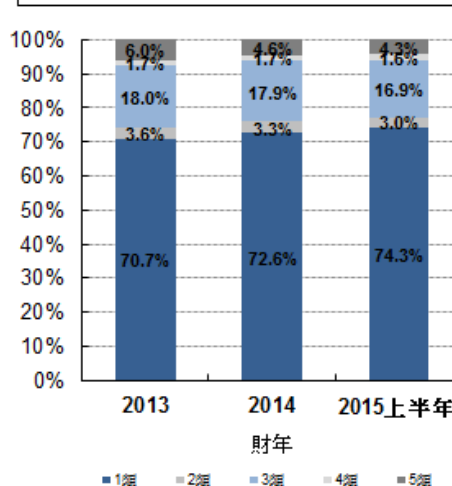
珠江三角洲西岸幹道
日均折合全程車流量



珠江三角洲西岸幹道
六個月路費收入



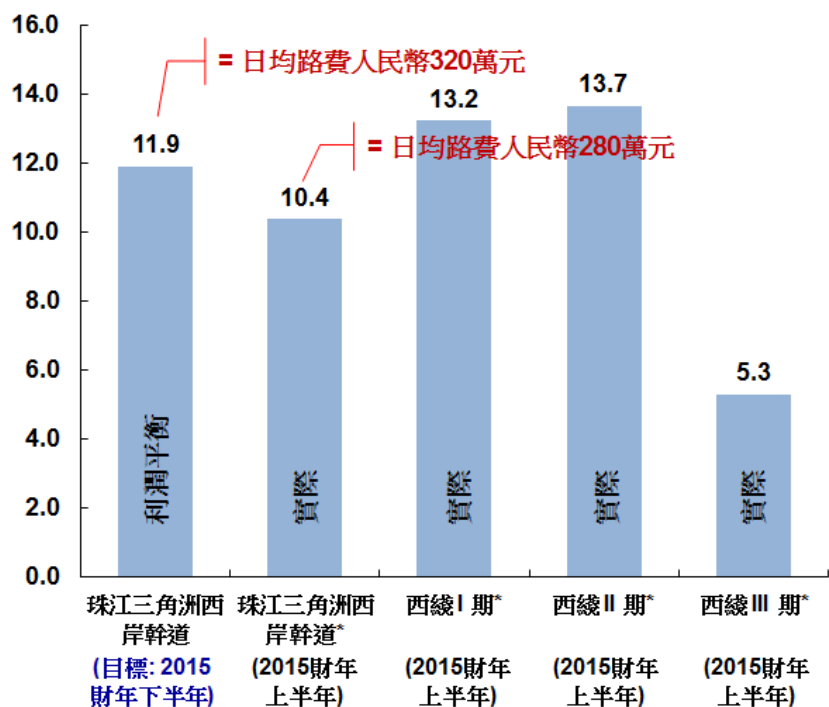
珠江三角洲西岸幹道
以車輛類別劃分的車流量



在西綫 III 期於二零一三財年下半年開通後，珠江三角洲西岸幹道繼續保持正營運現金流（含利息支出）。其每日路費收入於二零一四年的若干日子已超過人民幣320萬元，目標在二零一五財年下半年實現利潤平衡，即以整月計算的日均路費收入達至人民幣320萬元。

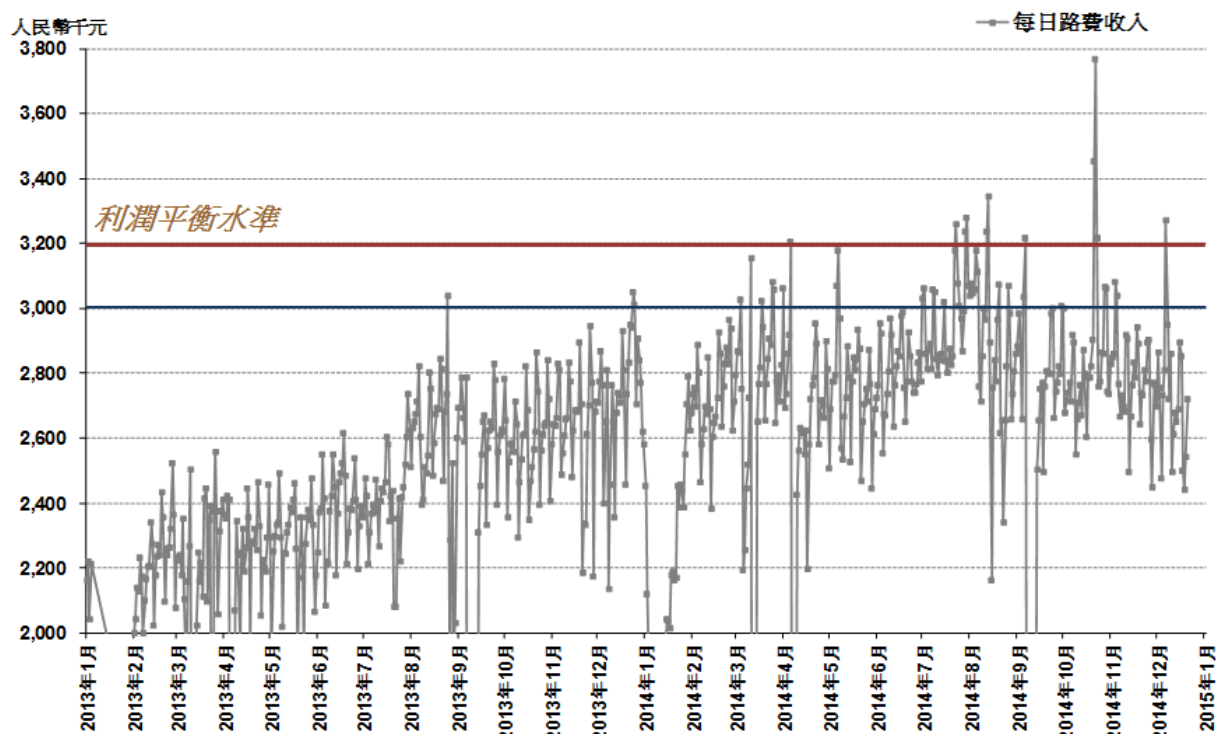
全年每公里路費收入

人民幣(百萬元)



* 折合全年的數字

珠江三角洲西岸幹道（西綫I、II及III期）：每日路費收入*

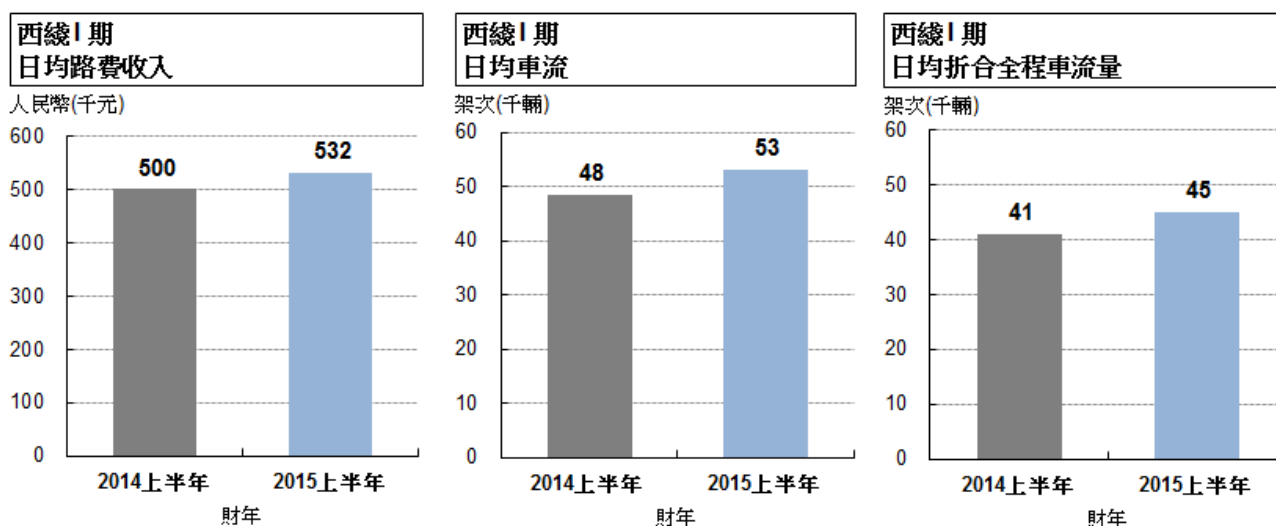


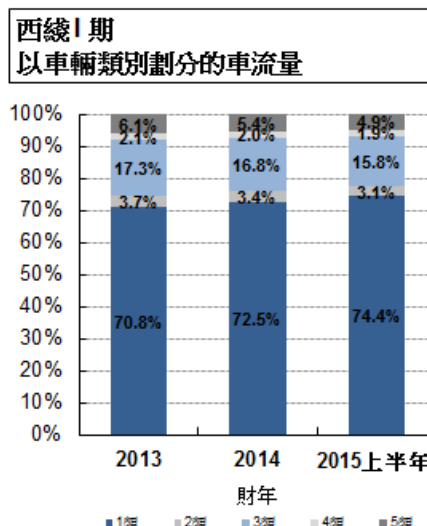
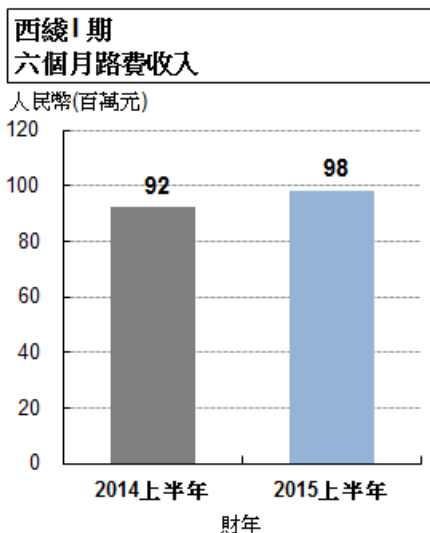
* 數據由二零一三年一月二十五日（西綫III期開始營運）至二零一五年一月十四日；節假日免費通行方案於二零一三年的二月九日至二月十五日、四月四日至四月六日、四月二十九日至五月一日、十月一日至十月七日、二零一四年的一月三十一日至二月六日、四月五日至四月七日、五月一日至五月三日及十月一日至十月七日等期間實施。

珠江三角洲西岸幹道第 I 期

西綫 I 期北連廣州東南西環高速公路，南接西綫 II 期及順德的105國道。西綫 I 期作為珠江三角洲西岸幹道的北段，與西綫 II 期和西綫 III 期產生協同效應，加上廣州市及佛山市經濟不斷增長，將持續帶動西綫 I 期的車流量及路費收入增長。

西綫 I 期主要由一類小車強勁的增長帶動，車流量及路費收入穩定增長。回顧期內，日均車流量按年上升10%至53,000架次，日均路費收入則上升6%至人民幣53.2萬元。儘管廣州北環高速公路西行方向在二零一四年九月十日至十月二十四日臨時封閉維修，影響了進入珠江三角洲西岸幹道南丫站的車流，對其車流量及路費收入的影響輕微。期內路費總收入為人民幣9,800萬元。





一類小車的車流量及路費收入持續增長，佔西綫 I 期總車流量的74.4%。西綫 I 期的日均折合全程車流量為45,000架次，按年增長10%。

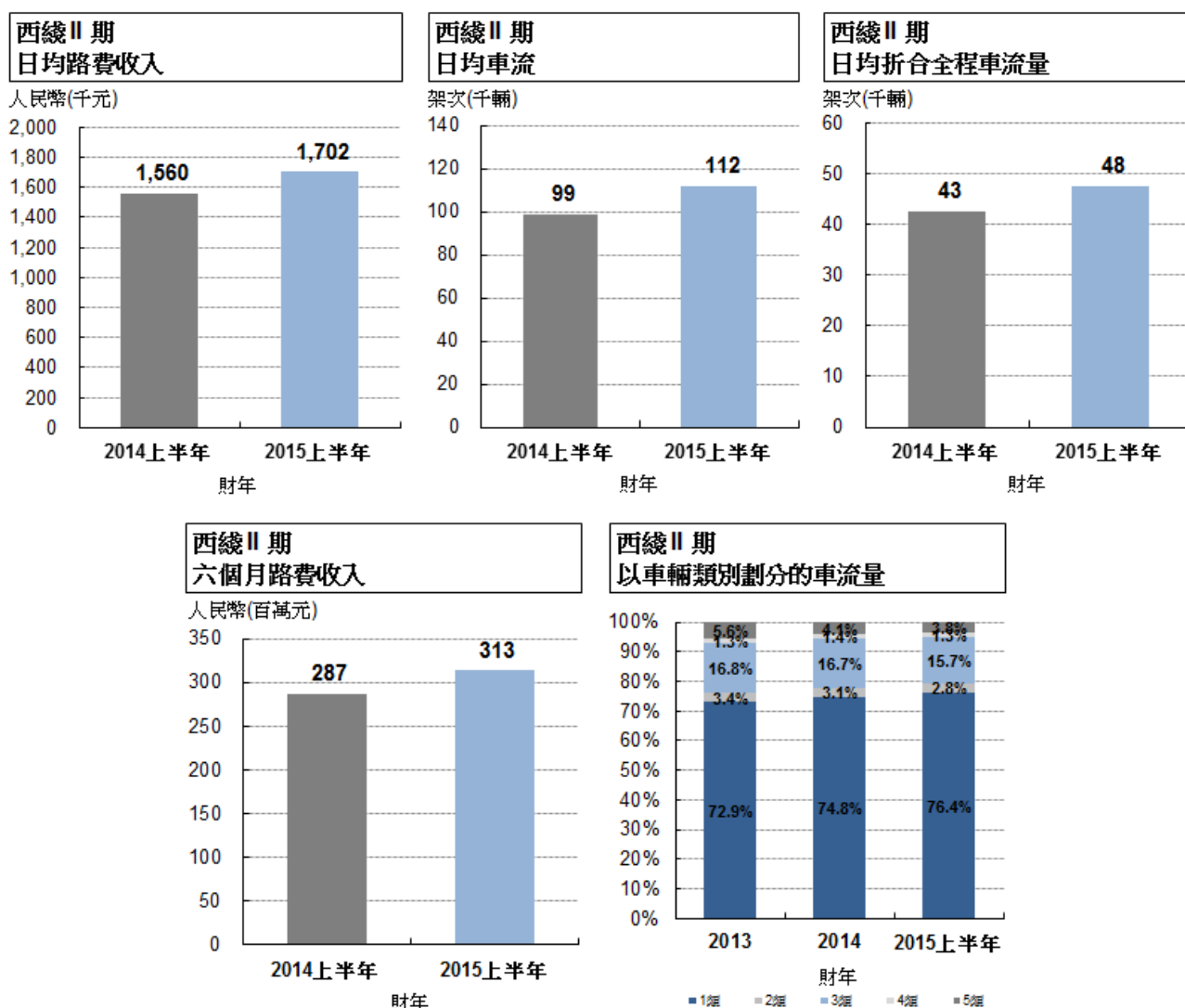
在石洲立交與碧江立交之間一個名為吳家圍的新立交已於二零一四年十二月底局部開通。該立交由廣明高速公路建設，現時已連接西綫 I 期的南行方向。整個立交預計在二零一五年建成並全面通車。這個新接駁點有助珠江三角洲西岸幹道吸納來自佛山西部的車流。

珠江三角洲西岸幹道第 II 期

西綫 II 期北連順德的西綫 I 期，南接中山的西綫 III 期，並與105國道、廣州南二環高速公路、江中高速公路及連接西綫 II 期南端直接通往中山市中心城區之連接綫相互連接。沿綫城市穩健的經濟發展持續推動西綫 II 期的車流量及路費收入增長。

自二零一零年六月開通以來，西綫 II 期的車流量及路費收入持續穩健增長。回顧期內，西綫 II 期的日均車流量按年上升14%至112,000架次，日均路費收入則增長9%至人民幣170.2萬元。期內路費總收入為人民幣3.13億元。作為主要推動力的一類小車錄得強勁增長，佔西綫 II 期總車流量的76.4%。西綫 II 期的日均折合全程車流量為48,000架次，按年增長12%。

於二零一四年十月，105國道順德至中山路段(與西綫 II 期容桂立交至中山西立交平行)的改造升級工程已經完工，其車流變得更加順暢。

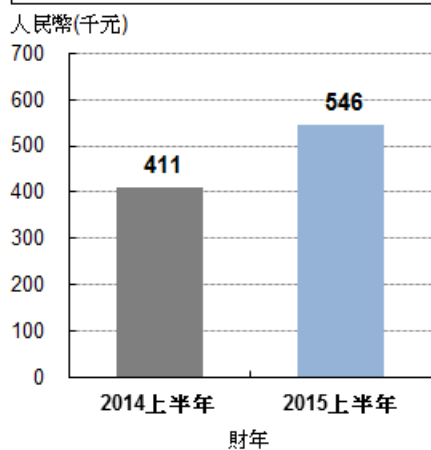


珠江三角洲西岸幹道第 III 期

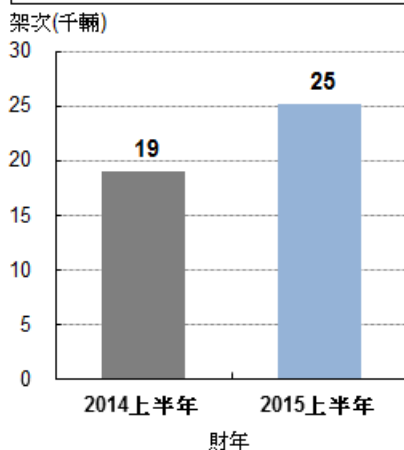
西綫 III 期北端在中山與西綫 II 期連接，向南伸延連接珠海的高速公路網，可直達珠海橫琴(國家級新開發區)、澳門及正在興建的港珠澳大橋，成為往來中山中心城區和珠海中心城區最直接和便捷之高速公路。珠江三角洲西岸幹道貫通增強了西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期之間的連接性和協同效益，預期將促進西綫 III 期的車流量及路費收入持久增長。

西綫 III 期的車流量及路費收入持續強勁增長。回顧期內，日均車流量及日均路費收入為25,000架次及人民幣54.6萬元，分別上升了32%及33%。期內路費總收入為人民幣1億元。西綫 III 期的日均折合全程車流量按年增長35%至19,000架次。

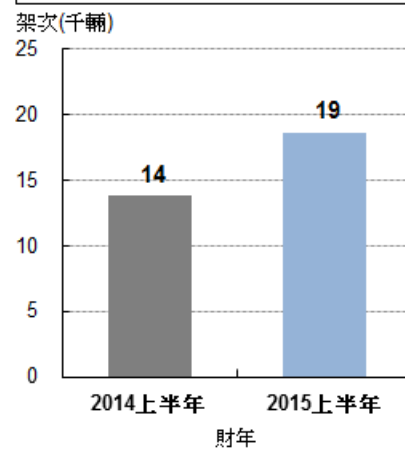
西綫 III 期
日均路費收入



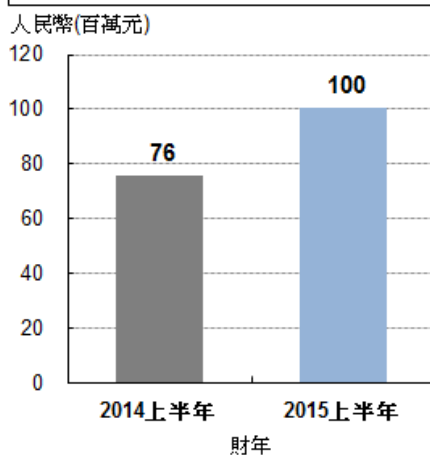
西綫 III 期
日均車流



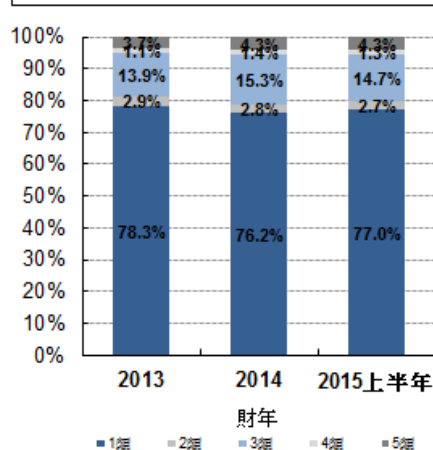
西綫 III 期
日均折合全程車流量



西綫 III 期
六個月路費收入



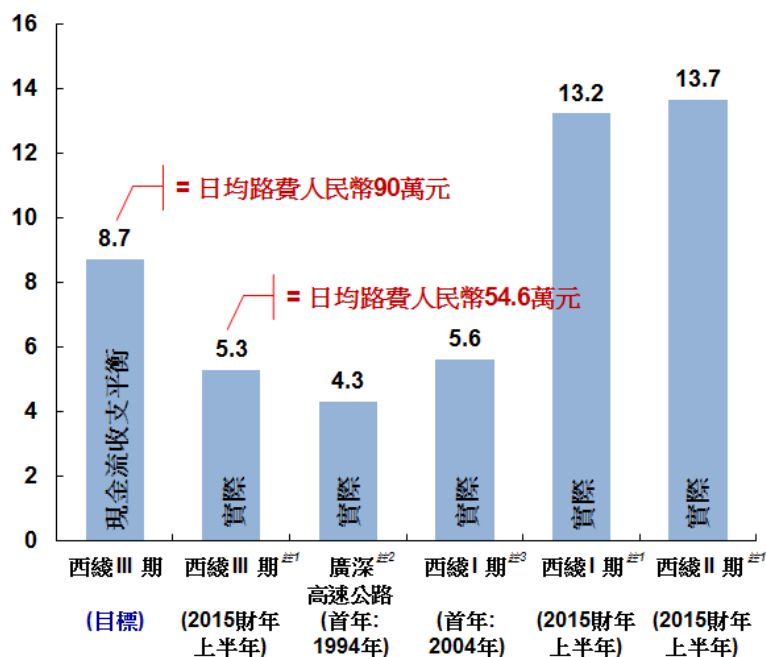
西綫 III 期
以車輛類別劃分的車流量



預計西綫 III 期的表現會隨著其車流量及路費收入提升而改善。基於廣深高速公路、西綫 I 期及西綫 II 期在其首個整年營運錄得的全年路費收入及支出，以及西綫 III 期的實際表現，合和公路基建集團預計西綫 III 期的路費收入或於二零一六財年達至營運現金流收支平衡的目標(含利息支出)，即日均路費收入達到人民幣90萬元(相等於全年路費收入每公里人民幣870萬元)。

全年每公里路費收入

人民幣(百萬元)



註1: 折合全年的數字

註2: 1994年折合全年的數字 (廣深高速公路於1994年7月18日開始營運)

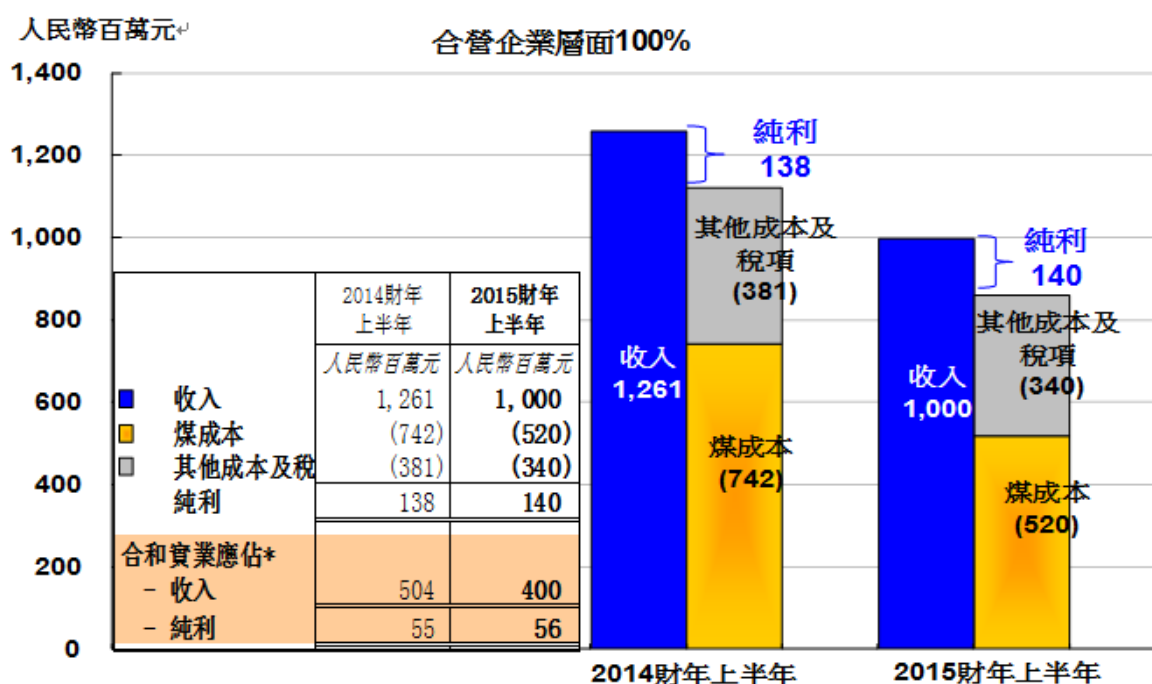
註3: 2004年折合全年的數字 (西綫 I 期於2004年4月30日開始營運)

B. 電力

河源電廠一期

項目資料	
地點	中國廣東省河源市
裝機容量	兩台 600 兆瓦發電機組
合和實業所佔權益	35%
合營企業夥伴	深圳能源集團股份有限公司
總投資額	人民幣 47 億元
狀況	運營中

主要營運數據	二零一四財年 上半年	二零一五財年 上半年
總發電量	30 億千瓦時	25 億千瓦時
使用率 ^{註1} (時數)	57% (2,513 小時)	47% (2,060 小時)
可利用率 ^{註2}	82%	78%
平均上網電價 (含脫硫及脫硝) (不包括增值稅) (人民幣/兆瓦時)	444.1 ^{註3}	431.1
概約煤價 (每公斤 5,500 大卡) (包括運輸成本及 不包括增值稅) (人民幣/噸)	650	565



*代表合和實業於合營企業之 35%有效權益及少數股東之 5%權益

註 1：使用率=

$$\frac{\text{回顧期內機組總發電量}}{\text{回顧期內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

註 2：可利用率=

$$\frac{\text{回顧期內可發電時數}}{\text{回顧期內總時數}}$$

註 3：1 號發電機組 – 不含脫硝電價

河源電廠是廣東省內最具效率及最環保的燃煤電廠之一。

於回顧期內，由於電力供應包括西電東送及水力發電增加，令廣東省減少使用火力發電，河源電廠的使用率有所下降。另外，根據發改委的公佈，自二零一四年九月一日起，河源電廠的電價（不包括增值稅）由每兆瓦時人民幣 439.3 元降至人民幣 429.1 元，降幅為 2%。

然而，由於煤價下跌抵銷了上述影響，河源合營企業的純利及淨利潤率分別由人民幣 1.38 億元增至人民幣 1.40 億元及由 11% 升至 14%。

截至二零一四年十二月三十一日，河源合營企業已償還貸款人民幣 15.9 億元（包括本集團過往提供的股東貸款人民幣 2 億元），尚未償還項目貸款合共人民幣 9.6 億元，當中包括本集團為增加合營企業之融資渠道及節省其財務費用而提供之股東貸款人民幣 3 億元。

廣東省經濟持續增長，顯示當地電力需求長期持續強勁。因此，預期河源電廠將會繼續為本集團帶來相對穩定的盈利貢獻。

河源電廠二期

河源合營企業現時正在研究發展二期工程，將包括發展兩台 1,000 兆瓦的燃煤發電機組。可行性研究已提交至中國有關當局，河源合營企業正進行項目批准之申請。

展望

全球經濟正在逐漸復甦。隨著日本和歐洲央行積極推行寬鬆的財政及貨幣措施以刺激經濟，兩個地區的經濟似乎正逐漸恢復穩定。美國的經濟復甦則更加令人矚目，且有望於二零一五年延續復甦勢頭。美國聯邦儲備局結束量化寬鬆措施，這是美國經濟前景向好的強烈訊號。低息環境應會持續一段時間，這不但有助維持美國經濟穩定，亦協助全球經濟增長。

國內方面，預期中國中央政府將會繼續採取政策措施全面推進改革，務求逐步將經濟由信貸帶動、投資及出口導向轉型為較以科技及消費為導向的經濟體系。於二零一四年十一月，中國人民銀行降息以刺激增長，確保國內生產總值增長接近 7%。儘管今年公佈的經濟增長率低於往年，我們預期中國政府將會採取措施繼續遏制投機性購房需求，審慎管理銀行系統的資金流動，以及進一步推動人民幣國際化。所有這些措施將有助保持中國經濟環境穩定。由於美國經濟前景好轉，以及歐元區、日本及中國經濟狀況趨穩，香港經濟亦有望維持穩定。受發達經濟體需求增長推動，出口料將上升，而失業率將保持低企，服務業及本地消費應會保持均衡。

在如此有利的經濟背景下，本港寫字樓需求預計將保持穩定，核心區域擴散之趨勢將在寫字樓市場持續。發達國家的經濟狀況不斷改善，加上中國的經濟環境維持穩定，將繼續推動香港旅遊業的發展。訪港旅客及支出水平於二零一四年穩步增長，預計於二零一五年將會繼續溫和增長，令酒店業受惠。如旅遊支出及本地消費維持穩定，本地零售商將繼續錄得高水平的銷售額，進而令本港的零售物業市場受益。

香港政府採取措施遏制住宅銷售市場的投機性活動，有助該行業健康穩定發展。最近數月，住宅單位的成交量及成交價格均維持上升趨勢。儘管未來數年新建住宅物業的供應將會增加，但購房需求保持強勁，預計將令成交價格保持穩定，尤其是在一手住宅物業市場。

本集團將繼續充分把握香港房地產市場不同分部的有利條件，積極提升及管理現有物業組合，例如不斷改善物業設施、對合和中心外牆進行翻新、持續改善 The East 及悅來坊商場的零售租賃組合、將 E-Max 重新定位為娛樂中心，以及提升悅來酒店的 MICE 業務，所有這些努力最終將有助進一步擴大本集團的競爭優勢，同時亦有助加強本集團作為香港優質物業業主的形象，並最終給本集團的業務及股東價值帶來可持續增長。

本集團現正進行的主要新項目皇后大道東 200 號及合和中心二期，將會與本集團於灣仔之現有物業形成協同效應，最終打造一座引人入勝的時尚生活中心，吸引著人們的注視、來訪、商務、居住及消費。到二零一五年底，「囍滙」料將吸引一大批高收入家庭進駐，而「囍歡里」的開業亦將進一步增加本集團於區內的零售舖面。「囍歡里」及合和中心二期落成後，將與本集團於區內的其他現有零售舖面連接，共同構成灣仔最大的零售商業群之一。合和中心二期落成後，必將躋身成為香港最大的酒店之一，並將受惠於香港黃金地段大型優質酒店供應不足的因素。憑藉其綜合會議設施，合和中心二期亦具備足夠條件把握香港缺乏優質會議場地的契機。

除上述兩個主要項目外，有關在皇后大道東 155-167 號地皮興建一幢商業物業的規劃申請已獲城市規劃委員會批准。本集團正在為近期在捷船街所購得的地塊制定發展規劃。兩個在建項目均顯示出本集團致力收購與現有物業組合產生協同效應及有助推動灣仔重建的地塊。作為我們長遠發展策略的一部份，本集團將繼續物色機會增加與現有物業產生協同效應的土地儲備。

於交通運輸方面，珠江三角洲西岸幹道已成為珠三角西岸區域性高速公路網中的高速公路主幹道，覆蓋廣州、佛山、中山和珠海等最繁榮的城市，縮減往來這些城市的行車時間。受惠於三期路段相互產生的協同效應和廣東省汽車擁有量的增長，於回顧期內，西綫 I 期與西綫 II 期的車流量及路費收入持續穩健增長，而西綫 III 期方面更錄得強勁增長。展望未來，珠江三角洲西岸幹道將會連接港珠澳大橋，令乘客更方便快捷到達橫琴國家級新開發區、澳門和香港。隨著珠三角西岸地區的城市化進程加速，該區加快的經濟增長將會為珠江三角洲西岸幹道及本集團帶來可觀的前景。

企業可持續發展

企業管治

本公司沿用審慎管理守則，以確保符合企業管治及企業責任之原則。董事會深信此承諾能長遠地提升股東價值。董事會已制訂企業管治程序，以遵守企業管治守則中之要求。

於回顧期內，除企業管治守則之守則條文第A.5.1條及第A.5.6條兩項有所偏離外（於下文闡釋），本公司已遵守企業管治守則內載列之所有守則條文。

守則條文第A.5.1條

由於本公司已有既定政策及程序以挑選和提名董事，因此本公司並未設立提名委員會。董事會全體定期就為有序延續董事會之委任制訂之計劃，以及其架構、人數、組成及多元化情況而作出檢討。假若董事會經考慮後認為需委任新董事，董事會將編制相關委任條件，包括（如適用）：背景、經驗、專業技能、個人質素及可承擔本公司事務責任之能力等，至於獨立非執行董事之委任，則需符合不時於上市規則內所列載之獨立性要求。新董事之委任一般由主席及／或董事總經理提名，並必須獲得董事會之批准。如有需要，亦會外聘顧問，從而揀選更多不同類別具潛質的候選者。

守則條文第A.5.6條

本公司認為毋須制定董事會成員多元化政策。董事會任人唯才，著眼已甄選候選人將為董事會帶來之技能、經驗及專長。鑒於本公司致力於各業務領域發展機會平等，努力確保董事會在技能、經驗及觀點多元化上適度均衡，本公司認為正式的董事會多元化政策並不能為提高董事會效能帶來切實利益。

獎項

- 合和實業再次獲恒生指數評選為恒生企業可持續發展指數成份股。合和實業及合和公路基建自二零一一年起已連續四年獲得恒生企業可持續發展基準指數之成份股地位
- 本集團的可持續發展報告 2013/14 被評定達至全球報告倡議組織 (GRI) B+級水平
- 本集團獲香港生產力促進局與公民教育委員會頒發第五屆香港企業公民嘉許標誌，而「合和心•連心」同時獲頒發「義工隊組別」銅獎

環保

電動車充電站

本集團於合和中心新建特斯拉超級充電站，設有六個超級充電設施，可供市民使用，為電動車司機提供更便捷的服務之餘，亦充分展示本集團致力推廣電動車使用及提升能源效益的承諾。

惜食

於二零一五財年上半年，本集團進一步加大對提升廚餘管理及食物回收的推廣及實踐力度。除與食德好合作鼓勵食肆租戶及顧客採取措施減低食物浪費外，本集團亦組織實地參觀活動，幫助嘉諾撒聖方濟各學校的小學生提升對食物浪費問題的意識。

河源電廠

河源電廠在廠內主要建築物的屋頂、停車場及空地安裝了太陽能光伏發電系統，以產生潔淨能源供內部使用，投資金額為人民幣 1,500 萬元。

我們的員工

僱員關係及參與

我們重視員工，並致力創造一個和諧高效的工作環境。為履行我們的承諾，我們的管理層積極與員工接觸和交流，並鼓勵他們透過僱員輔助計劃以及參與各類僱員社交及戶外活動，充分把握好工作與生活的平衡。

僱員發展

本集團為僱員提供及舉辦一系列職能培訓活動、研討會及工作坊，表明本集團非常重視終身學習及個人發展，此外，本集團還定期舉辦員工入職介紹活動，幫助新員工提升工作效率，以及促進僱主與僱員的長期合作關係。

「合和心·連心」

「合和心·連心」提供一個重要平台，有助內部有效溝通、鼓勵工作與生活平衡，以及促進僱員關係。「合和心·連心」最近成立新的興趣小組，並為員工舉辦更多多元化的活動。其內聯網網頁亦進行了改進，現時包含新的互動與社交網絡元素，進一步促進員工參與及內部溝通。

客戶與社區

青少年發展

青少年發展一直是我們可持續發展政策的其中一個基石。為此，我們繼續積極支持各種青少年機構，例如，我們為亞洲青年管弦樂團提供獎學金及贊助香港傑出學生協會舉辦年度活動等，這些都是我們實踐承諾的具體例子。於回顧期六個月內，本集團還為灣仔體育總會足球隊提供新的贊助。

社區參與

本集團一如既往致力維繫集團與業務所在社區長久以來的良好夥伴關係。於二零一五財年上半年，本集團在旗下物業內成功舉辦了皇東節嘉年華、綠色地球展覽、綠色市集及創作工作坊等多項盛事，深受本地社區好評。

其他資料

中期業績之審閱

本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之審計委員會及核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

僱員及薪酬政策

本集團參考當前市場薪酬水平及僱員個別表現為僱員釐定具競爭力之薪酬。本集團亦為合資格僱員設立股份認購權及股份獎勵計劃，以激勵及肯定其貢獻及長期努力。此外，根據僱員之個人表現及本集團之業務表現，本集團可能授予僱員酌定特別花紅。本集團亦向所有員工提供醫療保險，以及向高層員工提供個人意外保險。於二零一四年十二月三十一日，除去其合營企業，本集團共有 1,175 名僱員。

除提供具競爭力之僱員薪酬外，本集團亦致力推動家庭友善之僱傭政策及措施。本集團除安排員工生日會、燒烤活動及聖誕派對，亦已安排壓力管理等工作坊及員工輔助計劃，由專業人士向員工分享處理壓力的經驗及方法。本集團亦投資於人力資源發展，透過提供相關培訓計劃以提升僱員之生產力。本集團分別透過與廉政公署、平等機會委員會及香港個人資料私隱專員公署合作舉辦不同類型之研討會及工作坊，以提昇員工對企業管治之認知。

於二零一四年，本集團繼續招攬六位具潛質之畢業生加入為期二十四個月之見習管理人員計劃。該等畢業生透過周詳計劃編配之本集團主要業務部門及企業辦事處崗位交替安排學習所需商業知識及管理技巧。除此之外，本集團亦繼續聘請多位暑期實習生，提供機會予大學生獲得工作體驗。

本集團度身設計培訓計劃，以助員工持續學習及發展，並填補其在績效評估中所顯示的技能差距。總體培訓目標為提高員工之個人生產力，識別員工個人興趣，為其擔任未來職位作準備，從而促進本集團業務之成功發展。在提供正式培訓計劃之同時，本集團亦向員工提供相關全面培訓及進修機會，例如在職培訓、教育津貼及讀書假期。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止六個月內並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

證券交易標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之標準守則，以及就擁有或可能擁有內幕消息之有關僱員採納條款與標準守則所載者同等嚴謹之僱員股份賣買守則（「股份賣買守則」）。經作出特定查詢後，於回顧期內，所有董事及有關僱員已確認分別遵守標準守則及股份賣買守則之規定。

承董事會命
胡應湘爵士 KCMG, FICE
主席

香港，二零一五年一月二十六日

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		2013 港幣千元 (未經審核)	2014 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	788,468	770,677
銷售及服務成本		(300,043)	(300,315)
其他收入	4	488,425	470,362
銷售及分銷成本		161,529	138,577
行政費用		(34,791)	(38,207)
已落成投資物業之公平值收益		(167,154)	(168,874)
財務成本	5	133,505	132,391
應佔其溢利		(48,211)	(45,933)
合營企業	6		
高速公路項目		402,214	332,386
皇后大道東 200 號項目			
物業銷售		-	73,200
投資物業由在建中至落成之			
公平值收益 (囍歡里)		-	120,000
發電廠項目及其他		69,853	70,921
聯營公司		1,097	1,106
除稅前溢利	7	1,006,467	1,085,929
所得稅支出	8	(124,146)	(104,584)
本期溢利		882,321	981,345
其他全面收益：			
可能會在其後重新歸類為損益的項目：			
換算附屬公司及合營企業財務報表			
之兌換差額		178,674	16,338
本期全面收益總額		1,060,995	997,683
本期應佔溢利：			
本公司擁有人		738,795	859,501
非控股權益		143,526	121,844
		882,321	981,345
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		878,877	874,873
非控股權益		182,118	122,810
		1,060,995	997,683
每股溢利	9	港幣元	港幣元
基本		0.85	0.99
攤薄後		0.85	0.99

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	30.6.2014 港幣千元 (經審核)	31.12.2014 港幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
已落成投資物業		26,838,359	27,015,716
物業、機械及設備		739,728	711,504
發展中物業			
合和中心二期之商業部份（投資物業）		4,411,300	4,434,510
合和中心二期之酒店部份（物業、機械及設備）		2,232,829	2,285,749
擬發展物業		1,233,124	1,242,297
合營企業權益			
高速公路項目		7,893,999	8,016,914
皇后大道東 200 號項目		-	193,200
發電廠項目及其他		1,090,205	1,162,197
聯營公司權益		30,635	31,741
可供出售投資		8,977	8,986
應收合營企業之款項		762,806	-
		<u>45,241,962</u>	<u>45,102,814</u>
流動資產			
存貨		7,484	8,998
物業存貨			
發展中		670,472	872,770
已落成		181,101	155,051
貿易及其他應收賬款	11	347,542	78,512
按金及預付款項		124,845	198,943
應收合營企業之款項		2,251,389	2,382,064
銀行結餘及現金：			
合和實業有限公司及其附屬公司 （不包括合和公路基建集團）		4,194,150	3,565,998
合和公路基建集團		1,016,188	1,469,611
		<u>8,793,171</u>	<u>8,731,947</u>
歸類為持作出售之資產（樂天峯）		634,350	634,350
		<u>9,427,521</u>	<u>9,366,297</u>
總資產		<u>54,669,483</u>	<u>54,469,111</u>
定期存款（原有期限超過三個月）：			
合和實業有限公司及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）		212,330	195,588
合和公路基建集團		936,743	346,985
		<u>1,149,073</u>	<u>542,573</u>
現金及現金等值物			
合和實業有限公司及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）		3,981,820	3,370,410
合和公路基建集團		79,445	1,122,626
		<u>4,061,265</u>	<u>4,493,036</u>
總銀行結餘及現金		<u>5,210,338</u>	<u>5,035,609</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一四年十二月三十一日

	附註	30.6.2014 港幣千元 (經審核)	31.12.2014 港幣千元 (未經審核)
股東權益及負債			
資本及儲備金			
股本		11,179,498	11,179,498
儲備金		32,595,445	32,814,480
本公司擁有人應佔權益		43,774,943	43,993,978
非控股權益		3,116,782	3,266,541
權益總額		46,891,725	47,260,519
非流動負債			
保證準備		53,966	53,966
遞延稅項負債		431,954	471,266
應付附屬公司之少數股東款項		50,371	42,325
銀行貸款：			
合和實業有限公司及其附屬公司 （不包括合和公路基建集團）		3,249,800	2,150,200
合和公路基建集團		247,900	270,300
		4,033,991	2,988,057
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	516,988	473,224
租務及其他按金		301,249	377,327
應付聯營公司款項		1,360	2,039
應付合營企業之款項		10,611	10,611
稅項負債		289,059	231,834
銀行貸款：			
合和實業有限公司及其附屬公司 （不包括合和公路基建集團）		2,000,000	2,200,000
合和公路基建集團		624,500	925,500
		3,743,767	4,220,535
總負債		7,777,758	7,208,592
股東權益及負債總額		54,669,483	54,469,111

附註:

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除若干物業按重估金額或公平值（倘適用）估量外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

截至二零一四年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方式與編製本集團截至二零一四年六月三十日止年度之財務報表所依循者一致。

於本中期期間，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈且與編製本集團之簡明綜合財務報表相關之新詮釋及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂本	二零一零年至二零一二年期間香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	二零一一年至二零一三年期間香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第10號，第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產及金融負債之對銷
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之約務更替及對沖會計之持續性
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用以上新訂或經修訂香港財務報告準則，對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露事項並無造成重大影響。

3. 營業額及分部資料

營業額主要包括來自物業租賃、代理及管理之收入，物業發展收入，以及來自酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務之服務費收入。

本集團按照出售商品或提供服務的性質可分成若干業務單元。本集團按照出售商品或提供服務的有關單元釐定其經營分部，以向主要經營決策人呈報（即本公司執行董事）。若干經營分部因低於可呈報分部之量化門檻而合併於「其他業務」。

根據向主要經營決策人就分配資源及評估表現呈報之資料，本集團可報告分部如下：

物業投資	- 物業租賃、代理及管理
酒店、餐館及餐飲營運	- 酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展	- 發展及/或銷售物業、發展中物業及項目管理
收費公路投資	- 高速公路項目投資
發電廠	- 發電廠投資及營運
庫務收入	- 銀行存款及應收合營企業之款項的利息收入

有關上述分部資料分析如下。

分部收益

	截至二零一三年 十二月三十一日止六個月			截至二零一四年 十二月三十一日止六個月		
	對外 港幣千元	分部間之收益 港幣千元	合併 港幣千元	對外 港幣千元	分部間之收益 港幣千元	合併 港幣千元
物業投資	442,531	23,699	466,230	474,193	21,252	495,445
酒店、餐館及餐飲營運	209,033	106	209,139	240,306	101	240,407
物業發展	136,904	-	136,904	750,028	-	750,028
收費公路投資	1,284,184	-	1,284,184	1,244,530	-	1,244,530
發電廠	639,431	-	639,431	504,772	-	504,772
庫務收入	129,576	-	129,576	120,600	-	120,600
總分部收益	<u>2,841,659</u>	<u>23,805</u>	<u>2,865,464</u>	<u>3,334,429</u>	<u>21,353</u>	<u>3,355,782</u>

分部收益包括於簡明綜合損益及其他全面收益表所列營業額、本集團庫務收入，以及本集團應佔從事收費公路投資、發電廠及物業發展之合營企業之收益。

分部間收益之價格由管理層參考市場價格後釐定。

3. 營業額及分部資料（續）

分部收益（續）

總分部收益與簡明綜合損益及其他全面收益表所示營業額之對賬如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013	2014
	港幣千元	港幣千元
對外客戶之總分部收益	2,841,659	3,334,429
減：		
庫務收入	(129,576)	(120,600)
應佔從事下列業務之合營企業收益：		
收費公路投資	(1,284,184)	(1,244,530)
發電廠	(639,431)	(504,772)
物業發展	-	(693,850)
簡明綜合損益及其他全面收益表所示營業額	788,468	770,677

分部業績

	截至二零一三年 十二月三十一日止六個月				截至二零一四年 十二月三十一日止六個月			
	本公司及 附屬公司 港幣千元	合營企業 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元	本公司及 附屬公司 港幣千元	合營企業 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元
物業投資	292,395	2	1,097	293,494	294,357	-	1,106	295,463
酒店、餐館及餐飲營運	58,930	-	-	58,930	72,092	-	-	72,092
物業發展	43,890	-	-	43,890	(2,652)	193,200	-	190,548
收費公路投資	(22,167)	402,214	-	380,047	(20,462)	332,386	-	311,924
發電廠	(1,113)	69,851	-	68,738	(995)	70,921	-	69,926
庫務收入	129,576	-	-	129,576	120,600	-	-	120,600
其他業務	(3,310)	-	-	(3,310)	(238)	-	-	(238)
總分部業績	498,201	472,067	1,097	971,365	462,702	596,507	1,106	1,060,315

截至二零一四年十二月三十一日止六個月，集團應佔合營企業之投資物業由在建中至落成之公平值收益（囍歡里）為港幣1.2億元（截至二零一三年十二月三十一日止六個月：無）屬於物業發展之分部業績。

分部業績指各分部所賺取之溢利，而並無分配企業行政費用及匯兌損益、已落成投資物業公平值收益及財務成本。此乃一項就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之計量準則。

3. 營業額及分部資料 (續)

分部業績 (續)

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013	2014
	港幣千元	港幣千元
分部業績	971,365	1,060,315
未分配之其他收入	16,988	787
未分配之企業費用	(67,180)	(61,631)
	<u>921,173</u>	<u>999,471</u>
已落成投資物業公平值收益	133,505	132,391
財務成本	(48,211)	(45,933)
	<u>1,006,467</u>	<u>1,085,929</u>

4. 其他收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013	2014
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括以下各項：		
銀行存款利息收入	71,357	68,299
應收合營企業款項之利息收入	58,219	52,301
淨匯兌盈利	17,516	1,395
	<u>147,092</u>	<u>121,995</u>

5. 財務成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013	2014
	港幣千元	港幣千元
利息：		
企業債券	5,942	-
須於五年內完全償還之銀行貸款	52,496	50,847
貸款安排費用及其他	15,991	10,497
	<u>74,429</u>	<u>61,344</u>
減：於發展中物業撥作資本之財務成本	(26,218)	(15,411)
	<u>48,211</u>	<u>45,933</u>

6. 應佔合營企業溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	<u>2013</u>	<u>2014</u>
	港幣千元	港幣千元
中國高速公路項目		
未計攤銷合營企業額外投資成本前 之應佔合營企業業績	466,161	389,813
攤銷合營企業額外投資成本	(63,947)	(57,427)
	<u>402,214</u>	<u>332,386</u>
皇后大道東 200 號項目		
應佔合營企業溢利（物業銷售）	-	73,200
應佔投資物業由在建中至落成之 公平值收益（囍歡里）	-	120,000
	<u>-</u>	<u>193,200</u>
發電廠項目及其他		
應佔合營企業溢利	69,853	70,921
	<u>472,067</u>	<u>596,507</u>

7. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	<u>2013</u>	<u>2014</u>
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、機械及設備之折舊	34,896	36,749
應佔合營企業稅項（計入應佔合營企業溢利之內）	193,469	167,619
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司溢利之內）	211	213
	<u>211</u>	<u>213</u>

8. 所得稅支出

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013 港幣千元	2014 港幣千元
香港利得稅		
本期	36,854	36,424
往年超額撥備	(2,690)	(3,110)
	<u>34,164</u>	<u>33,314</u>
其他地區稅項－本期		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	45,111	23,958
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	20,638	8,157
	<u>65,749</u>	<u>32,115</u>
遞延稅項	<u>24,233</u>	<u>39,155</u>
	<u>124,146</u>	<u>104,584</u>

香港利得稅乃以兩個期間的估計應課稅溢利按16.5%計算。

本集團於其他地區經營之稅項乃按該國所訂之稅率計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率於兩個期間均為25%。

本期之中國企業所得稅包括本集團就其若干合營企業於本期宣派之股息所需繳納之中國預扣稅約港幣11,003,000元（截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣22,224,000元）。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及規例所載的規定作出估計。土地增值稅乃按遞進稅率以增值額除去若干許可扣減開支後作出撥備。

遞延稅項主要來自於加速稅項折舊之暫時性差額及中國成立的若干合營企業未分派盈利之預扣稅。

9. 每股溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013 港幣千元	2014 港幣千元
每股基本及攤薄後溢利乃根據下列數值計算：		
用以計算每股基本及攤薄後溢利之盈利	<u>738,795</u>	<u>859,501</u>
	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	871,757,856	871,255,221
優先認股權對普通股潛在攤薄之影響	<u>127,269</u>	<u>85,174</u>
用以計算每股攤薄後溢利之普通股加權平均數	<u>871,885,125</u>	<u>871,340,395</u>

10. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	2013	2014
	港幣千元	港幣千元
於期內確認為分派之股息：		
截至二零一四年六月三十日止年度之末期現金股息每股 港幣 60 仙（截至二零一三年十二月三十一日止六個月）		
截至二零一三年六月三十日止年度每股港幣 55 仙）	479,822	522,753
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(40)	(43)
	<u>479,782</u>	<u>522,710</u>
截至二零一四年六月三十日止年度以實物方式分派 之特別末期股息（附註）	-	164,232
	<u>479,782</u>	<u>686,942</u>
宣派股息：		
截至二零一五年六月三十日止年度之中期股息每股 港幣 50 仙（截至二零一三年十二月三十一日止六個月）		
截至二零一四年六月三十日止年度每股港幣 50 仙）	436,216	435,628
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(36)	(36)
	<u>436,180</u>	<u>435,592</u>

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止期內，截至二零一四年六月三十日止年度之特別末期股息以實物方式分派合和公路基建股份。合資格之股東每持有完整 20 股本公司之普通股股份已收到 1 股合和公路基建普通股股份。合共 43,562,761 股總市值約為港幣 164,232,000 元之合和公路基建股份已於本期間確認分派。

對於合和公路基建權益之市值與賬面值之差額導致本集團應佔資產淨值增加為港幣 30,881,000 元，並於本期間確認於簡明綜合財務表之權益內。

於二零一四年十二月三十一日後，董事就截至二零一五年六月三十日止財政年度宣派中期股息為每股港幣 50 仙，將派發予於二零一五年二月十日已登記於股東名冊上之本公司股東。

就截至二零一五年六月三十日止年度宣派之中期股息乃按此簡明綜合中期財務報表批准日已發行之股份數目，扣除合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息計算。

11. 貿易及其他應收賬款

除應收之租金款項乃見票即付外，本集團給予其貿易客戶之信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，貿易及其他應收賬款扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	<u>30.6.2014</u> 港幣千元	<u>31.12.2014</u> 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 - 30 天	34,532	41,001
31 - 60 天	4,083	5,954
60 天以上	5,491	5,670
	<u>44,106</u>	<u>52,625</u>
減：呆賬撥備	(669)	(585)
	43,437	52,040
應收銀行存款利息	25,029	26,472
應收合營企業之股息	279,076	-
	<u>347,542</u>	<u>78,512</u>

12. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易及其他應付賬款之賬齡分析如下：

	<u>30.6.2014</u> 港幣千元	<u>31.12.2014</u> 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 - 30 天	98,402	65,821
31 - 60 天	5,342	14,131
60 天以上	28,781	23,173
	<u>132,525</u>	<u>103,125</u>
應付保固金	61,229	71,102
應計建築及其他成本	277,712	256,144
應計員工成本	44,546	29,868
應付銀行貸款之利息	976	12,985
	<u>516,988</u>	<u>473,224</u>

13. 總資產減流動負債/流動資產淨值

本集團於二零一四年十二月三十一日之總資產減流動負債及流動資產淨值分別約為港幣港幣502.49億元（二零一四年六月三十日：港幣509.26億元）及51.46億元（二零一四年六月三十日：港幣56.84億元）。

詞彙

「二零一四財年上半年」或「2014財年上半年」	指 二零一四年財政年度上半年
「二零一五財年上半年」或「2015財年上半年」	指 二零一五年財政年度上半年
「二零一三財年下半年」或「2013財年下半年」	指 二零一三年財政年度下半年
「二零一四財年下半年」或「2014財年下半年」	指 二零一四年財政年度下半年
「平均出租率」	指 於有關期間內每個月尾出租率之平均數
「董事會」	指 本公司之董事會
「企業管治守則」	指 上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
「沿江高速公路」	指 廣深沿江高速公路
「本公司」或「合和實業」	指 合和實業有限公司
「董事」	指 本公司之董事
「二零一零財年」或「2010財年」	指 截至二零一零年六月三十日止之財政年度
「二零一一財年」或「2011財年」	指 截至二零一一年六月三十日止之財政年度
「二零一二財年」或「2012財年」	指 截至二零一二年六月三十日止之財政年度
「二零一三財年」或「2013財年」	指 截至二零一三年六月三十日止之財政年度
「二零一四財年」或「2014財年」	指 截至二零一四年六月三十日止之財政年度
「二零一五財年」或「2015財年」	指 截至二零一五年六月三十日止之財政年度
「二零一六財年」或「2016財年」	指 截至二零一六年六月三十日止之財政年度
「二零一七財年」或「2017財年」	指 截至二零一七年六月三十日止之財政年度
「二零一八財年」或「2018財年」	指 截至二零一八年六月三十日止之財政年度
「二零一九財年」或「2019財年」	指 截至二零一九年六月三十日止之財政年度
「宏置」	指 宏置發展有限公司
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「廣深高速公路」	指 廣州 — 深圳高速公路
「廣深合營企業」	指 廣深珠高速公路有限公司，為廣深高速公路成立之合營企業
「河源合營企業」	指 深能合和電力(河源)有限公司，持有河源電廠的合營企業
「河源電廠」	指 位於廣東省河源市之超超臨界燃煤電廠項目
「發改委」	指 中華人民共和國國家發展和改革委員會
「合和公路基建」	指 合和公路基建有限公司
「合和公路基建集團」	指 合和公路基建及其附屬公司
「山坡臺建築群」	指 灣仔山坡臺1 - 3號，灣仔山坡臺1A號和灣仔船街55號（南固臺）
「港幣」	指 香港之法定貨幣 - 港幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港政府」	指 香港特別行政區政府
「港珠澳大橋」	指 香港珠海澳門大橋

「九展中心餐飲」	指 IT Catering & Services Limited，九展中心之餐飲營運
「九展中心」	指 九龍灣國際展貿中心
「獵德項目」	指 獵德綜合商業(營業租約)項目
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「MICE」	指 企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽
「標準守則」	指 上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「出租率」	指 出租率是已出租及租戶已進駐的樓面面積、預留作特定用途的樓面面積及已訂立租約但租約尚未正式開始的樓面面積之總和佔可供出租總樓面面積之百分比
「西綫 I 期」	指 珠江三角洲西岸幹道第 I 期
「西綫 II 期」	指 珠江三角洲西岸幹道第 II 期
「西綫 III 期」	指 珠江三角洲西岸幹道第 III 期
「中國」或「中國內地」	指 中華人民共和國
「珠三角」	指 珠江三角洲
「人民幣」	指 中國之法定貨幣 – 人民幣
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「市建局」	指 市區重建局
「西綫合營企業」	指 廣東廣珠西綫高速公路有限公司，為珠江三角洲西岸幹道成立之合營企業
「珠江三角洲西岸幹道」	指 收費高速公路網絡之幹道，包括西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期

於本公告日期，董事會由7名執行董事胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（董事總經理）、郭展禮先生（董事副總經理）、楊鑑賢先生、王永霖先生及梁國基工程師；2名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士及李嘉士先生；以及5名獨立非執行董事胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士及中村亞人先生組成。