

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

二零一六年中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一六年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)盈利為港幣八十六億一千一百萬元，較去年同期之港幣九十八億四千六百萬元減少港幣十二億三千五百萬元或 12.5%。每股盈利為港幣 2.37 元(二零一五年：因應二零一六年派發紅股調整為港幣 2.71 元)。

若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及稅項)，集團期內之股東應佔基礎盈利^註為港幣四十七億八千二百萬元，較去年同期之港幣五十四億四千三百萬元，減少港幣六億六千一百萬元或 12.1%。每股基礎盈利為港幣 1.31 元(二零一五年：因應二零一六年派發紅股調整為港幣 1.50 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣四角二仙(二零一五年：每股港幣三角八仙)予於二零一六年九月八日(星期四)登記在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年九月七日(星期三)及二零一六年九月八日(星期四)，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，最遲須於二零一六年九月六日(星期二)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。中期股息將於二零一六年九月二十日(星期二)派發予各股東。

註：為使集團基礎盈利完全撇除公允價值變動之影響，就期內售出之投資物業所產生之應佔盈利已予加回相關之本集團應佔累計投資物業公允價值變動(已扣減稅項)共港幣一億九千四百萬元(二零一五年：港幣一億五千二百萬元)，以計算基礎盈利。去年同期之基礎盈利及每股基礎盈利之比較數字亦已重列，以達到與期內表達基準一致。

管理層討論及分析

業務回顧

集團截至二零一六年六月三十日止六個月內股東應佔基礎盈利為港幣四十七億八千二百萬元，減少12.1%。當中物業銷售稅前盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年同期減少23.2%至港幣十一億九千一百萬元。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4.1%至港幣三十二億六千二百萬元。

香港

物業銷售

年初，環球金融市場前景不明朗，以及憂慮內地經濟放緩，令本港住宅樓市備受壓力。然而，在市場預期美國加息步伐轉趨溫和下，置業人士逐漸恢復信心。其積累之置業需求得以釋放，加上發展商提供靈活按揭計劃，有助買家置業，令物業交投自本年第二季轉趨活躍。

集團期內推出三個住宅樓盤，計有長沙灣「海柏匯」、半山「帝滙豪庭」以及馬鞍山「迎海•御峰」(「迎海」第五期)，銷情均相當理想。銷售中之其他項目，如半山「天匯」、馬鞍山「迎海」(第一至四期)及多個“The H Collection”市區重建精品住宅，市場反應亦良好。連同售出長沙灣「Global Gateway Tower」之工業單位、馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」之商舖，以及其他商業物業，集團於截至二零一六年六月三十日止六個月內，自佔之香港物業銷售總額達港幣六十二億三千三百萬元。

物業發展

集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目達四十五個，此等項目自佔總樓面面積有三百九十萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備，除有少量作出租用途外，在未來數年將為集團提供充足之銷售樓面(資料詳列如下)。

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		項目 數目	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一六年下半年銷售之樓面：				
1.	已開售主要發展項目尚餘單位	(表一) 24	0.8	
2.	擬於二零一六年下半年開售之項目	(表二) 5	0.9	
		小計：	1.7	其中約五十四萬平方呎自佔樓面來自舊樓重建項目
(乙) 市區項目：				
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三) 5	1.4	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權	(表四) 18	1.9	預計大部份可於二零一七年至二零一八年開售或出租
5.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權	(表五) 27	2.0	預計大部份可於二零一八年至二零二零年開售
6.	新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權	(表六) 33	0.9	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7.	九龍尖沙咀中間道 15 號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
		小計：	6.5	
		以上(甲)及(乙)類項目之總計：	8.2	

(丙) 新界主要發展中項目：

- 粉嶺北/古洞	4.0	(註二)
- 和生圍	0.9	(註二)
- 屯門市地段第 500 號 第 56 區管翠路項目 (透過公開招標購入)	0.8	
- 其他	0.4	
	小計：	
	6.1	
	(甲)至(丙)項之總計：	
	14.3	

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以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。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之發展項目有二十四個：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展類別	集團所佔權益 (%)	於二零一六年 六月三十日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
1. 迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	1,006,407	2,960,031	商住	59.00	472	565,374
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	24	24,739
3. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.41	8	8,409
4. 曉珀* 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	5	3,463
5. 曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	3	1,542
6. 曉薈* 賈炳達道33號	3,582	31,632	商住	100.00	4	2,014
7. 尚匯* 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	4	3,998
8. 天匯* 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	15	38,997
9. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
10. 翠峰 唐人新村 孖峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	6	12,762
11. 城中匯 紅磡寶其利街121號	6,268	55,557	商住	33.41	12	4,995
12. 曉盈* 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	5	3,158
13. 曉悅* 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	9	3,344

14.	倚南* 鴨脷洲大街 68 號	7,953	65,761	商住	100.00	39	20,903
15.	雋珺* 銅鑼灣重士街 8 號	6,529	65,267	住宅	79.762	37	17,636
16.	曉珀•御* 旺角界限街 68 號	6,750	60,750	商住	100.00	36	39,325
17.	傲形* 紅磡馬頭圍道 200 號	4,905	41,314	商住	100.00	61	15,323
18.	柏匯* 筲箕灣成安街 33 號	7,513	80,079	商住	100.00	43	13,567
19.	利奧坊•曉岸* 旺角利得街 11 號	19,600	176,373	商住	100.00	50	13,507
20.	迎豐* 馬頭角道 50 號	11,400	102,570	商住	100.00	59	16,094
21.	海柏匯* 長沙灣通州街 208 號	6,528	55,077	商住	33.41	69	16,680
22.	帝滙豪庭* 半山羅便臣道 23 號	31,380	156,901	住宅	25.07	68	110,097
23.	Global Gateway Tower* 長沙灣永康街 61A-61E及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	149,401 (註)
24.	東貿廣場 柴灣利眾街 24 號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註)
					小計：		<u>1,033</u> <u>1,157,429</u>
						集團自佔面積：	<u>794,737</u>

註：為寫字樓或工業面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約三十五萬平方呎。

(表二) 擬於二零一六年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列五個項目將於二零一六年下半年發售：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	住宅 單位 數目	住宅 樓面面積 (平方呎)
1. 尖沙咀山林道 38 號*	4,586	55,031	商業	100.00	不適用	55,031 (註一)
2. 深水埗南昌街 1-19 號*	8,559	77,027	商住	100.00	129	64,189
3. 何文田勝利道 7-7G 號*	9,865	83,245	商住	100.00	250	73,987
4. 巨昇中心 九龍灣宏光道 8 號	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	171,194 (註一)
5. 粉嶺哥爾夫球會側 青山公路古洞段 88 號 (註二)	154,280	555,399	住宅	100.00	590	555,399
				合共：	969	919,800

註一： 為商業/寫字樓面積。

註二： 尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約十九萬平方呎。

(表三) 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，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百四十萬平方呎，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 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 建成後之 自佔樓面面積 (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. 香港北角京華道 18 號 (註一及註二)	52,689	329,755	100.00	329,755
4. 香港北角電氣道 218 號 (註一)	9,600	143,997	100.00	143,997
5. 九龍油塘灣 (註三)	810,454	3,991,981	22.80	910,172
合共：	905,459	4,613,552		1,421,716

註一：收租項目。

註二：現正發展成為寫字樓，預計於二零一七年下半年落成。

註三：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

(表四) 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，有十八個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或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二零一七年至二零一八年開售或出租：

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)
<u>香港</u>		
1. 西環皇后大道西 450-456G 號	28,027	272,065
2. 北角英皇道 852-858 號及民新街 21-39 號	17,720	169,709
3. 半山羅便臣道 62C 號及 西摩臺 6 號	3,851	33,099
4. 灣仔莊士敦道 206-212 號	4,341	65,115 (註一)
5. 香港仔田灣街 12-18 號	4,060	37,566
6. 上環忠正街 1-3 號及 9-11 號	3,166	26,911
7. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,920
小計：	113,631	911,385
<u>九龍</u>		
8. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,519	175,555
9. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965
10. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及 黃竹街 50-56 號	22,965	206,690 (註二)
11. 石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304
12. 石硤尾南昌街 202-208 號	4,200	33,600
13. 石硤尾南昌街 214-220 號	4,200	33,600
14. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922
15. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457
16. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,577 (註二)
17. 九龍城福佬村道 69-83 號	9,543	81,116 (註二)
18. 紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	25,500
小計：	109,478	957,286
合共：	223,109	1,868,671

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

(表五) 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，有二十七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二零一八年至二零二零年開售。以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

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)
<u>香港</u>		
1. 半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
2. 灣仔活道 13-15 號	3,993	33,941
3. 西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
4. 香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	42,075
5. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
6. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
7. 上環忠正街 5-7 號及 13-17 號	3,905	33,193
8. 鰂魚涌濱海街 40-46 號 (集團佔該項目 50%權益)	3,734	15,870
9. 鰂魚涌濱海街 72-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	11,488	54,568
10. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-22 號 (集團佔該項目 50%權益)	6,696	31,806
小計：	59,019	428,490
<u>九龍</u>		
11. 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	207,277
12. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
13. 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及 福澤街 32-44 號	20,114	181,009
14. 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,778
15. 何文田窩打老道 74-74C 號及 祐滿街 15-25 號 (集團佔該項目 49%權益)	10,677	39,240
16. 石硤尾巴域街 21-27 號	5,288	42,304
17. 石硤尾南昌街 210-212 號	2,100	16,800
18. 石硤尾耀東街 3-8 號	7,312	58,496
19. 紅磡機利士南路 6-28 號及必嘉街 76-78 號	19,975	179,775
20. 紅磡黃埔街 1-21C 號及必嘉街 80-86 號	19,725	177,525

21.	紅磡黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600
22.	紅磡黃埔街 22-24 號及必嘉街 88-90A 號	4,675	42,075
23.	紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	13,175	118,575
24.	紅磡黃埔街 23-25 號及必嘉街 79-81 號	2,625	23,625
25.	紅磡黃埔街 35-37 號	3,000	27,000
26.	紅磡黃埔街 26-36A 號及必嘉街 83-85 號	9,775	87,975
27.	紅磡黃埔街 39-41 號、寶其利街 12A-22A 號 及機利士南路 46-50 號	11,900	107,100
	小計：	188,028	1,610,066
	合共：	247,047	2,038,556

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十三個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十二萬五千平方呎，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二百萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為八十五萬平方呎。

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。

土地儲備

集團繼續透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，成本亦較低，為集團帶來長遠之發展收益。

就以近期圓滿建成，整個項目自佔樓面面積達一百七十五萬平方呎之馬鞍山「迎海」為例。當中「迎海·御峰」（「迎海」第五期），以實用面積計算，所售出之單位每平方呎平均售價約港幣一萬四千五百元，而購入成本每平方呎（包括購入新界土地及補價）則只約為港幣四千二百元（未計建築費及其他費用），可見該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二千四百三十萬平方呎，詳見下表：

	<u>自佔樓面面積 (百萬平方呎)</u>
進行發展中物業樓面 (註)	13.5
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.8
	小計： 14.3
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.0
	合共： 24.3

註：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。

市區土地

如前文所述，集團擁有四十五個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一七年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百九十萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百五十五億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣六千五百元。

集團本年至今完成統一收購半山西摩道 4A-4P 號、上環忠正街 9-11 號和深水埗西洋菜北街 464-466 號及黃竹街 50-56 號項目之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令原本位於紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 號之地盤面積擴大。

位於北角京華道 18 號之工業用地，集團已與政府達成協議，以約港幣二十二億一千八百七十萬元作為補地價，將其更改發展成為樓面面積達三十三萬平方呎之臨海寫字樓。該項目預計每平方呎樓面地價（計及上述之補地價）及建築費分別約港幣八千七百元及港幣三千三百元，將為集團龐大資產組合內另一貴重臨海物業。此外，油塘灣商住項目亦已進行申請換地。

新界土地

集團於期內再增添約二十萬平方呎新界土地。截至二零一六年六月三十日，集團所持有之新界土地儲備已擴充至約四千五百二十萬平方呎，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獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，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，已獲政府同意進一步處理，兩幅土地面積分別約十七萬二千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六十萬平方呎及三十四萬平方呎，另有三幅位於粉嶺北之土地亦已向政府申請換地，三幅土地面積分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎。以上位於粉嶺北之四幅土地，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百六十四萬平方呎住宅樓面面積。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，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十四萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十三萬平方呎擴大範圍之土地。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究》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》。本集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百三十一萬平方呎土地。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二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。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。

此外，位於元朗和生圍別墅發展及濕地保育項目，已獲城市規劃委員會批准。該項目佔地約二百二十三萬平方呎，可提供約八十九萬平方呎之住宅樓面，興建約四百幢獨立屋。補地價手續正在進行中，有待與政府就補地價數目達成協議後，方能落實。

收租物業

截至二零一六年六月三十日止六個月內，集團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 1.4% 至港幣三十二億一千四百萬元，而應佔稅前租金淨收入，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 3.2% 至港幣二十五億五千八百萬元。其中單就集團擁有 40.77% 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九億五千三百萬元（二零一五年：港幣九億一千八百萬元）。集團主要出租物業於二零一六年六月底之出租率為 97%。此外，集團持有約一萬個泊車位為另一租金收入來源。

於二零一六年六月三十日，集團於本港擁有已建成之自佔優質收租物業約九百一十萬平方呎：

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.6	50.5
寫字樓	3.7	40.7
工貿商廈	0.4	4.4
住宅及套房酒店	0.4	4.4
總計：	9.1	100.0

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.3	25.3
九龍	3.0	33.0
新界	3.8	41.7
總計：	9.1	100.0

政府統計處資料顯示，受訪港旅客消費下跌，以及市民消費意欲疲弱所影響，本港零售業總銷貨價值於二零一六年上半年較去年同期下跌 10.5%。然而，集團旗下遍佈新界各區之購物商場，期內租務表現均保持理想。以將軍澳「新都城中心二期」為例，自從近期推出顧客累積購物優惠及 iBeacon 技術後，成功吸引更多顧客，並進一步鞏固其區內之領導地位。至於位於中環之「國際金融中心商場」，雲集多個國際知名品牌，仍是城中之購物消費熱點。集團旗下各大型購物商場 (除部份正進行翻新或租戶組合重整外) 於二零一六年六月三十日均近乎全部租出，而大部份租約續租及新租亦錄得租金增長。

寫字樓方面，由於內地企業爭相進駐本港，加上新供應有限，令租賃需求保持殷切。憑藉超卓建築規格、設施周全和專業物業管理，集團旗下位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」、上環「金龍中心」及「富衛金融中心」，租務表現均相當理想。至於集團於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「百本中心」，亦錄得平穩之租金升幅。

集團日後將繼續擴展投資物業組合。當中一幅位於北角京華道 18 號之臨海優質地塊，現正發展成為總樓面面積約三十三萬平方呎之甲級寫字樓。該項目由世界知名之西沙佩利建築事務所設計，預計於二零一七年下半年落成時將成為另一都會新地標。現時租務推廣反應甚為熱烈，已接獲不少跨國集團及內地企業查詢。此外，集團亦將繼續為現有投資物業提升質素，以維持競爭優勢。其中「新都城中心二期」、「荃灣千色匯 I」、「新港城中心」、「粉嶺中心」及「沙田中心」正進行連串翻新工程，完成後將可為顧客帶來耳目一新之購物體驗。而寫字樓方面，集團亦正為「友邦廣場」、「富衛金融中心」及「金龍中心」進行分期翻新工程。

酒店

期內，香港酒店業在訪港旅客減少，以及美元強勢削弱本港價格競爭優勢下，經營日趨困難。為提升集團之資產回報，香港麗東酒店已於去年八月結業，並將轉作寫字樓物業發展。至於餘下兩間麗東酒店（即設有三百一十七間客房之北角麗東軒，以及設有五百九十八間客房之觀塘麗東酒店），面對同業競爭加劇，入住率雖保持穩定，房價卻有所下調。憑藉知名品牌及頂尖服務，香港四季酒店之業務表現則較為平穩。該豪華酒店獲《福布斯旅遊指南2016》評為全球最佳五星級別項目之一，而「龍景軒」更被《2016年米芝蓮指南港澳版》冠為至高三星級別之尊尚食府。截至二零一六年六月三十日止之六個月內，集團酒店業務稅前盈利（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻）減少12.5%至港幣九千八百萬元。

建築

集團發展各類物業，均追求盡善盡美。當中「迎海」在「2016年度優質建築大獎」評選中，於香港住宅項目(多幢)組別脫穎而出，贏得至高殊榮。該項兩年一度之「優質建築大獎」，由九大專業學會所提名之評審小組經嚴格挑選而頒發，向為業界視作最具公信力及最權威之卓越榮譽。此外，新近落成之市區重建項目「維峯」及「曉悅」，憑藉建築手工精細，經香港專業驗樓學會及本地傳媒驗收測試後一致讚好。至於位於北角京華道18號之甲級寫字樓項目，亦在首屆「亞太地區優良智慧綠建築暨系統產品獎」中奪得亞太地區至高鉑金獎。

細心規劃每個建築環節，為集團取得超卓成就之關鍵。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)所提倡之環保元素，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，減少對地盤周邊社區造成滋擾。上述措施在現時勞工短缺及建材成本高昂下，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。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

集團亦相當關注建築團隊於地盤之工作安全。由於集團建築工程之意外率遠低於同業，集團期內獲得「公德地盤嘉許計劃獎」及「安全嘉許獎」等多項殊榮，以表揚對推動工業安全所作出之巨大貢獻。

期內在港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 曉悅 長沙灣福華街 571 號	7,560	63,788	商住	100.00	63,788
2. 迎海•駿岸 (迎海第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	194,532	387,166	住宅	59.00	228,428
				合共：	292,216

內地方面，集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，務求各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

物業管理

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、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

物業管理團隊深明卓越之顧客服務，與集團致力建設優質物業，乃相輔相成。物業管理成員公司因此不斷提升服務質素，以支援顧客日常生活所需。例如透過提升其手機應用程式，住戶現可輕易掌握屋苑活動最新資訊（包括預訂會所設施，瀏覽屋苑通告以及周邊商舖之購物優惠），從而更盡情享受優閒生活。此外，集團內地發展項目同樣享有高質素之物業管理服務，當中廣州「恒寶華庭」獲頒「2015年度多寶地區維護穩定及治安綜合治理先進單位」。

為貫徹集團「家•築動愛」之理念，物業管理成員公司積極行動，以愛心關懷服務社群。繼早前《耆樂年》之後，物業管理團隊再以《菁英年》為主題推動社會大眾關注青少年全人發展。其義工服務團隊亦再次贏得「最高服務時數獎 — 冠軍」，締造十度獲取該項至高殊榮之紀錄。

中國內地

二零一六年上半年，內地延續房地產政策寬鬆基調，中央政府下調首付比例、降低稅負、放寬信貸，促使各城市之需求能同步釋放，令市場整體樓價及銷售量均見上升之勢。一線城市房價率先上揚，而部分熱點二線城市在成交激增下，房價亦上漲。但大部份三、四線城市之庫存及供應過多，樓價仍受壓。地方政府因應當地情況，實施不同之政策，以調節市場之供求。期內，國家提出多項重點政策，包括鼓勵剛性和改善型住房需求、建立購租並舉之住房制度、推進房地產業「營改增」及各地不動產登記工作，以促進房地產市場長遠之健康發展。

期內建成以下項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 南京「玲瓏翠谷」2期	住宅	100	0.6
2. 長沙「恒基·凱旋門」3A期	住宅	100	1.3
3. 徐州「恒基·雍景新城」2B期	住宅	100	1.2
4. 蘇州「水漾花城」F1F2-1B期	商業	100	0.2
5. 西安「御錦城」4-R1期部份	住宅	50	0.3
		總計：	3.6

於二零一六年六月三十日，集團有自佔樓面面積約三百萬平方呎之存貨。此外，於十四個城市亦擁有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約一億零七百一十萬平方呎，當中約 78%可發展為住宅物業：

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)

主要城市	
上海	2.7
廣州	14.5
小計：	17.2
二線城市	
鞍山	17.6
長沙	10.6
成都	3.6
大連	9.1
福州	1.2
南京	0.7
瀋陽	10.6
蘇州	7.6
鐵嶺	8.7
西安	12.7
徐州	0.6
宜興	6.9
小計：	89.9
總計：	107.1

* 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	83.8	78
商業	11.3	11
寫字樓	9.8	9
其他 (包括會所、學校及社區設施)	2.2	2
總計：	107.1	100

物業銷售

集團於期內錄得自佔合約銷售金額約港幣五十五億二千五百萬元，而售出自佔樓面面積則達四百七十一萬平方呎，較去年同期分別增加 60%及 33%。大部份自佔合約銷售來自蘇州「水漾花城」及「恒基旭輝城」、上海「安貝爾花園」、南京「玲瓏翠谷」二期、宜興「恒基•譽瓏湖濱」、以及西安「御錦城」等主要項目。

收租物業

於二零一六年六月三十日，集團在內地擁有七百三十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州市等主要城市市中心之寫字樓及購物商場。回顧期內，人民幣兌港元貶值幅度達 6%，惟集團應佔租金總收入仍保持平穩，達港幣八億五千六百萬元，至於應佔稅前租金淨收入則較去年同期上升 7.3%，至港幣七億零四百萬元。

在上海市，「恒基名人商業大廈」於二零一六年六月底出租率逾 95%。該大廈商場現有多家著名零售品牌所開設之旗艦店，為進一步提升租戶組合，令顧客有更豐富之消費體驗，已引入嶄新之遊戲體驗館並於本年四月開幕。「六八八廣場」位處繁盛熱鬧之靜安區，已近乎全部租罄，而租戶多為知名跨國企業。座落於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，於二零一六年六月底出租率為 97%。位處閘北區之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，受惠鄰近蘇州河區域之發展，於二零一六年六月底出租率分別為 98%及 93%。

在北京市，「環球金融中心」出租率保持理想。近期新增租戶包括道富銀行及中信金融租賃。至於位處北京火車站旁，並可直達地鐵站之「恒基中心」，該商場為旅客及當地居民提供無可比擬之購物便利，於二零一六年六月三十日之出租率逾 95%。該商場現正部署啟動資產提升計劃。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，於二零一六年六月三十日出租率為 87%。該商場積極利用科技及社交平台（例如微信）加強顧客與租戶之互動聯繫，並不時舉辦「恒寶星時代」，邀請人氣偶像表演及與顧客互動。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一六年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣五千八百萬元，較二零一五年同期之港幣四億一千萬元，減少港幣三億五千二百萬元或 86%。

上述之盈利下跌，主要由於恒發於二零一五年同期就已終止營運之基建業務，錄得約港幣三億五千五百萬元之一次性收益。就持續營運之業務而言，恒發截至二零一六年六月三十日止六個月之股東應佔盈利為港幣五千八百萬元，較二零一五年同期之港幣五千五百萬元(撇除一次性收益後)，增加港幣三百萬元或 5%，此增長主要為恒發於二零一五年七月取得已終止營運業務之補償款所產生之利息所致。

恒發現時在六個人口稠密之住宅社區（即荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門），設有名為「千色 Citistore」之百貨公司，致力以合理及具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。至於一間名為「id:c」之專門店則位於尖沙咀購物區，提供一系列來自日、韓之服飾品牌。

由於訪港遊客消費減少，加上本地市民消費意欲在經濟前景欠佳下轉為審慎，令本港零售業於截至二零一六年六月三十日止六個月之總銷貨價值較去年同期下跌 10.5%。然而，由於恒發旗下「千色 Citistore」業務主要為區內顧客提供可負擔之家居必需品，同期其自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年同期僅輕微下跌 2%。

由於零售業界爭相減價促銷，期內「千色 Citistore」銷售自營貨品收入輕微下跌至港幣二億二千四百萬元，而毛利率亦降至 35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 52%，而時裝 類別則佔約 35%，餘下約 13%則來自食品及美容化妝類別。

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架，區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成或基本租金(如有)之較高者計收形式租出，其收入被列為「千色 Citistore」之租金收入。期內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額下跌 3%至港幣七億二千五百萬元，因此所提供之租金總收入亦相應減少 2%至港幣二億一千五百萬元。

儘管銷售自營貨品之毛利，以及特許及寄售專櫃之租金收入均有所下跌，「千色 Citistore」於截至二零一六年六月三十日止六個月，其稅後盈利貢獻仍保持穩定，為港幣五千五百萬元，主要有賴提升營運效益，及審慎控制開支所致。連同恒發於二零一五年七月取得已終止營運業務之補償款所產生之利息，恒發於截至二零一六年六月三十日止六個月來自持續營運業務之股東應佔盈利為港幣五千八百萬元，較二零一五年同期之港幣五千五百萬元(撇除一次性收益後)，增加港幣三百萬元或 5%。

由於經濟前景持續不明朗，預期下半年整體經營環境仍充滿挑戰。恒發將舉辦各式營銷活動提高「千色 Citistore」品牌之知名度，務求招徠更多客戶以推動業務增長。恒發亦將繼續優化貨品組合及節約開支，以進一步提升「千色 Citistore」整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣截至二零一六年六月三十日止之六個月內，未經審核股東應佔稅後溢利為港幣四十三億三千一百萬元，較去年同期增加港幣一億三千四百萬元。

本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量較去年同期上升1.8%，達15,774百萬兆焦耳，而爐具銷售亦有理想增長，銷售額為港幣八億四千三百萬元，較去年同期上升21.4%。截至二零一六年六月三十日止，客戶數目達1,847,390戶，較二零一五年年底增加8,129戶。去年八月一日生效之煤氣標準收費上調有助該集團抵銷部分成本之增加。

中國內地公用事業業務

於二零一六年六月底，該集團持有港華燃氣有限公司（「港華燃氣」；股份代號：1083）已發行股份總數約63.38%。該附屬公司於今年上半年業務平穩發展，旗下內地項目公司以人民幣計利潤貢獻為人民幣六億七千八百萬元，較去年同期增加11%。期內由於人民幣貶值，以及改以人民幣貸款融資令財務成本上升，港華燃氣之股東應佔稅後溢利較去年同期減少12%至港幣五億六千四百萬元。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，今年上半年新增其首個分佈式能源項目，參股四川能投分佈式能源有限公司。

包括旗下之港華燃氣在內，該集團內地城市燃氣項目總數至今已達一百三十一個，遍布二十三個省、自治區和直轄市；今年上半年總售氣量約為八十六億三千萬立方米，較去年同期增長9%，燃氣客戶於二零一六年六月底則增加至二千一百九十一萬戶，增長10%。

該集團在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，總儲量約為四億六千萬標準立方米。第一期工程建設一億五千萬標準立方米儲量，預計將於二零一七年首季竣工。

該集團以「港華」為品牌之天然氣汽車加氣站分佈於全國不同省份，至今已建成一百零三座，業務進展良好。該集團亦積極開發水上加氣業務，現正參與投資一個於長江流域江蘇段擁有六個水上躉船加注站點之合資項目，屬全國首個擁有沿長江流域最多加注站點之項目。該項目已於二零一三年九月建成及投運了全國首艘水上躉船式液化天然氣加注站，該站建設被列入國家試點項目，標誌着中國水運行業液化天然氣應用進入了新階段。

該集團以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十年，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新區供水獨資項目、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。「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座日處理六百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥料之廠房，為該集團首個此類型之變廢為寶項目。

連同港華燃氣之項目，該集團至今已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百三十五個項目，較去年底增加十三個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。

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企業(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務，發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣汽車加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等，業務皆運作順暢良好。今年上半年易高航空燃油儲存庫之周轉量為三百六十六萬噸。本港五座「易高」液化石油氣汽車加氣站之業務平穩，為本港的士及小巴業界提供優質可靠之燃料供應。東北新界堆填區沼氣項目經營多年來環保效益明顯，在此基礎上易高於去年亦啟動了在東南新界堆填區沼氣應用項目，預計於今年下半年投產，進一步提升該集團沼氣利用之比例。

易高位於泰國之油田項目面對國際油價持續下行之衝擊，今年上半年產油量下調至七十四萬桶，較去年同期減少 29%。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化生產廠今年上半年之經營受到液化天然氣市場價格低迷所影響，產量有所下跌。位於江蘇省徐州市之焦爐氣甲烷化生產液化天然氣項目之建設工程已大部分完成，預計今年下半年可進行試產。

易高位於陝西、內蒙古、寧夏、山東、山西、江蘇、河南和遼寧等省份和自治區之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，目前已投入運作、在建及籌建中之加氣站共有六十座。

易高位於江蘇省張家港市之非食用生物油脂提質項目之建設工作正在展開，每年可處理約二十二萬噸棕櫚酸化油並轉化成高價值之化工產品及低硫燃料，預計明年中可建成試產。

易高已成功開發新技術把農林廢物透過熱解氣化及水解生產合成氣及糠醛與乙酰丙酸等化學原料，是一個採用先進技術將農耕廢物有效地變廢為寶之開發項目。易高計劃今年內啟動先導項目，預計於明年投產，為大規模商業應用建立基礎。

易高在內蒙古自治區之煤制甲醇廠於今年上半年整體營運順暢，期內產出甲醇十三萬八千噸，與去年同期相若。面對甲醇及汽油產品價格持續下滑之衝擊，易高完成提升甲醇產能至年產三十四萬噸之工程，並籌備對甲醇提質生產穩定輕烴裝置進行優化工程，為易高進一步發展甲醇深加工產業打好基礎。

易高亦正致力研發利用創新之資源轉化技術以生產高增值之環保新能源，這方面之科研發展工作，尤其在高温煤焦油轉化碳素材料、含油粉煤提質利用及農廢物轉化合成氣及油品添加劑等方面，均已取得不少具突破性之科研成果，經濟及環保效益顯著。

融資計劃

該集團自二零零九年設立中期票據發行計劃，於今年上半年發行中期票據合共港幣四億六千四百萬元，年期由十年至十二年。截至二零一六年六月三十日止，此中期票據發行金額為港幣一百一十一億元，發行年期由十年至四十年，息率平均為定息3.63%，年期平均為十六年。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零一六年六月三十日止六個月，香港小輪收益為港幣二億九千四百萬元，較去年同期減少63%。主要由於「逸峯」及「城中匯」之住宅單位銷售減少所致。截至二零一六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一億二千四百萬元，較去年同期之溢利港幣一億八千萬元減少31%。回顧期內，香港小輪之溢利主要來自銷售「逸峯」及「亮賢居」住宅單位之收益。

地產發展及投資業務

期內，香港小輪出售「逸峯」及「亮賢居」之溢利共港幣八千四百萬元。於期末，「逸峯」及「城中匯」之未售出單位分別為八伙及十二伙。

期內，香港小輪商舖毛租金收入共港幣四千三百萬元。於期末，「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖已全部租出，而「港灣豪庭廣場」商舖之出租率為97%。「逸峯」之兩層商業樓層建築面積約為十三萬六千平方呎，已簽訂租約之面積約為73%。「城中匯」商業樓層建築面積約為一萬平方呎，出租率為97%。

自「海柏匯」於一月預售以來，反應理想，至今已有68%之住宅單位售出。

渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得盈利港幣四百四十萬元，較去年同期減少50%。減少主要由於渡輪之大型維修及保養支出增加所致。

旅遊業務

旅遊業務於期內出現虧蝕共港幣五百一十萬元，較去年同期虧損增加6%。由於小規模經營旅遊業務並不化算，難獲理想利潤，故本公司於本年六月決定將旅遊業務出售予本集團同系之美麗華旅遊有限公司，作價港幣五百萬元(可能調整)，意向書已於六月十日簽訂，有關買賣協議則於七月十四日簽訂。預計今年內完成交易。

證券投資

期內，證券投資錄得虧蝕港幣四千四百萬元，主要因為上半年港股不濟及近半年結時英國決定退出歐盟令證券投資需要減值所致。

香港小輪於二零一六年八月八日夥拍郭炳湘博士之帝國集團控股有限公司，以各佔一半份數形式，成功向政府投得新界屯門48區青山公路青山灣段之屯門市地段第547號住宅用地一幅，作價港幣二十七億零八百八十萬元。該土地面積約165,766平方呎，可建樓面面積約663,062平方呎，預算分期興建住宅單位一千八百個，於六年內分階段完成。該發展地盤後面為哈羅香港國際學校，前面為黃金海岸，環境清幽，交通方便，適合興建中小型住宅單位，相信未來可為香港小輪帶來合理回報。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一六年六月三十日止六個月，美麗華未經審核之收入為港幣十四億八千五百萬元，較去年同期下跌 6%。未經審核之股東應佔溢利為港幣六億二千三百萬元，較去年同期下跌 29%。倘扣除投資物業公允價值之淨增加金額及去年同期因出售諾士佛台六號而錄得港幣一億二千二百萬元的一次性淨收益後，美麗華未經審核之股東應佔基本溢利實際下跌 21%至港幣二億六千三百萬元。

收租業務

美麗華的收租業務收入及除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）兩方面錄得增長至港幣四億二千二百萬元及港幣三億七千二百萬元。

美麗華持續優化商戶組合，以迎合目標商戶在現今經濟環境中不斷求變的需求，並透過一連串的推廣活動，為商戶及消費者帶來更理想的經營環境及更稱心滿意的購物體驗。美麗華亦持續對旗下核心物業投放資源，提升其價值，並將美麗華商場和 Mira Mall 結合，為消費者及商戶提供更優質及方便的購物飲食集中地。

酒店及服務式公寓業務

The Mira Hong Kong 和問月酒店（Mira Moon）持續採取多項策略以鞏固收入來源，包括加強與分銷夥伴的緊密合作，改善分銷渠道組合並提升其效益，並將繼續積極拓展公司會議、獎勵旅遊、大型企業會議、活動或展覽（統稱 MICE）業務的發展。

餐飲業務

美麗華採取了多項策略，包括與多個知名品牌共策推廣，增強旗下餐飲的品牌效應，以吸引顧客及刺激消費。同時，美麗華亦不斷推出與別不同的餐飲體驗，以提高餐飲收入。School Food 已於荃灣廣場開設第九間分店，並推出新菜式，迎合飲食潮流的轉變，以及應對日漸激烈的韓式餐飲競爭。

旅遊業務

報告期內旅遊業務之收入錄得約 11%的跌幅。美麗華為擴闊旅遊業務服務範圍，於今年七月初與香港小輪(集團)有限公司簽訂買賣協議收購香港油蔴地旅遊有限公司，預計收購將於今年年底前完成。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一六年六月三十日，淨借貸(包括股東貸款港幣三億零六百萬元 (二零一五年十二月三十一日：港幣十一億八千五百萬元)) 為港幣三百六十九億七千二百萬元 (二零一五年十二月三十一日：港幣四百零三億一千七百萬元)，而借貸比率為 14.5% (二零一五年十二月三十一日：16.0%)。

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，集團已簽訂若干中期及長期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

英國近期決定脫離歐盟令環球經濟前景趨向不明朗。美國加息步伐或因此放緩，而其他主要經濟體系亦可能推行更寬鬆貨幣政策而令負利率持續。在金融市場資金充裕下，即使本港住宅供應日後將有所增加，樓市亦可望繼續向好。

集團本年至今在補充本港土地儲備方面，已取得良好進展：(一)舊有之北角京華道18號地盤項目，已與政府達成協議，以約港幣二十二億一千九百萬元作為改用途為寫字樓補地價；(二)集團購入八成以至全部權益之新收購市區舊樓重建項目達四十五個，可供租售之自佔樓面面積已增至約三百九十萬平方呎。當中位處半山西摩道珍貴地段之項目，完成收購全部業權，提供自佔樓面面積約三十一萬平方呎，而位於紅磡數條街之收購舊樓重建項目總樓面面積亦達至約九十二萬平方呎；以及(三)集團持有之新界土地亦增至四千五百二十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。透過多元化途徑補充土地儲備，集團取得穩定之土地供應作長遠物業發展規劃，並推動物業銷售業務持續發展。

「銷售」— 集團有五個項目計劃於下半年推售。連同尚餘存貨，集團在本港有逾二千個住宅單位及四十三萬平方呎優質商業樓面於本年下半年可供出售。此外，馬鞍山「迎海」系列壓軸之作 — 「迎海•御峰」已於本年七月竣工，而銅鑼灣「雋琚」、鴨脷洲「倚南」及筲箕灣「柏匯」亦預計於本年內落成。截至本年六月底止，此等項目自佔銷售總額共為港幣三十五億二千六百萬元，有關盈利亦預計可於今年下半年入賬。

內地方面，今年下半年「化解房地產庫存，促進房地產持續健康發展」的兩個基本方針不變，預期政策仍保持當前寬鬆狀態，市場量價增速將轉趨緩和，預計今年下半年樓市穩中有升，將對集團內地項目銷售有所幫助。

「租務」方面，集團在本港及內地分別持有自佔九百一十萬平方呎以及七百三十萬平方呎之已建成收租物業，為集團帶來穩定租金收入。此外，本港及內地所有在建或規劃中之收租項目亦進展順利，具規模的有樓面面積達三十三萬平方呎之北角京華道18號寫字樓項目、樓面面積達三十四萬平方呎之尖沙咀中間道項目、樓面面積達一百八十萬平方呎之廣州海珠廣場，以及樓面面積達二百萬平方呎之上海徐匯濱江商業項目，將引領集團經常性租金收入進一步提升。

「**聯營公司**」— 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣為香港首家公用事業機構，現已發展成為業務涵蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、能源資源開發和利用，以及電訊等項目之跨行業集團。該公司於內地所經營之二百三十五個項目遍及二十六個省、自治區及直轄市，另有一個項目位於泰國。憑藉在香港及內地合共擁有超過二千三百七十萬戶管道燃氣客戶，加上不斷開發其他業務範疇，該公司定能為集團帶來可觀收益。

以上三大主要盈利支柱：「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」，均進展良好，為集團建立穩固根基。另外，集團擁有優質及平價地盤數十個，過往多年已經進行「播種」，今後數年步入「收成期」，將為集團帶來豐厚回報。

致謝

李鏡禹先生及鍾瑞明博士於二零一六年六月二日，分別退任本公司執行董事以及獨立非執行董事。董事局謹此向李鏡禹先生及鍾瑞明博士對本公司所作出之支持、竭誠服務及寶貴貢獻表示衷心感謝，尤其感謝李鏡禹先生長期服務董事局達四十年。

業績

綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月 - 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
收入	四	9,725	11,019
直接成本		(5,186)	(5,860)
		4,539	5,159
其他收益	五	234	204
其他(虧損)/收入淨額	六	(218)	388
分銷及推廣費用		(489)	(613)
行政費用		(848)	(902)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值 變動之經營盈利		3,218	4,236
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	七	2,683	3,730
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		5,901	7,966
融資成本	八(a)	(398)	(447)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,227	2,286
應佔合營企業盈利減虧損		1,751	1,156
除稅前盈利	八	9,481	10,961
所得稅	九	(745)	(832)
本期盈利		8,736	10,129

綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月 - 未經審核 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		8,611	9,846
非控股權益		125	283
本期盈利		<u>8,736</u>	<u>10,129</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	十(a)	<u>港幣2.37元</u>	<u>港幣2.71元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i>			
<i>公允價值變動(扣除遞延稅項後)</i>			
<i>之影響之每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	十(b)	<u>港幣1.31元</u>	<u>港幣1.50元*</u>

* 就二零一六年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十一。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期盈利	8,736	10,129
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：匯兌儲備之變動淨額	(1,058)	(199)
－現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	(133)	(138)
－可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額	86	438
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(595)	(94)
本期其他全面收益	(1,700)	7
本期全面收益總額	7,036	10,136
應佔：		
本公司股東	6,918	9,895
非控股權益	118	241
本期全面收益總額	7,036	10,136

綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日

		於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
投資物業		131,506	128,597
其他物業、廠房及設備		1,428	1,692
聯營公司權益		52,640	51,953
合營企業權益		36,763	35,619
衍生金融工具		325	300
其他金融資產		10,644	8,322
遞延稅項資產		641	527
		233,947	227,010
流動資產			
購買物業訂金	十三	4,758	4,820
存貨	十四	79,885	81,556
應收賬款及其他應收款	十五	8,280	8,371
保管賬存款		2,873	2,733
現金及銀行結餘		17,663	11,779
		113,459	109,259
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十六	23,592	19,098
銀行借款及透支		8,607	10,216
擔保票據		6,572	2,192
同母系附屬公司借款		-	8
應付稅項		996	790
		39,767	32,304
流動資產淨值		73,692	76,955
總資產減流動負債		307,639	303,965

綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日 (續)

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註	
非流動負債		
銀行借款	30,846	24,798
擔保票據	8,304	13,705
同母系附屬公司借款	306	1,177
衍生金融工具	1,650	1,773
遞延稅項負債	6,425	6,243
	47,531	47,696
資產淨值	260,108	256,269
資本及儲備		
股本	52,345	52,345
其他儲備	202,280	198,902
本公司股東應佔權益總額	254,625	251,247
非控股權益	5,483	5,022
權益總額	260,108	256,269

附註：

一 業績審閱

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈之財務資料並不構成本集團於該期間之簡明中期財務報表，惟乃摘錄自該財務報表。

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

二 編製基準

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

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一六年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中出現之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

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

截至二零一六年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈所載關於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料（作為比較之資料）並不構成本公司在該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條規定，需披露此等法定財務報表之相關進一步資料如下：

按照香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部分之要求，本公司已向公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師就該等財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見之情況下以強調事項方式提請使用者垂注參考之任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》（第622章）第406(2)條、第407(2)條或(3)條作出之聲明。

三 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《香港財務報告準則》修訂，並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關：

- 二零一二年至二零一四年《香港財務報告準則》系列年度之改進
- 《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者及其聯營公司及合營企業之間的資產出售或投入」之修訂
- 《香港會計準則》第一號「披露計劃」之修訂
- 《香港會計準則》第十六號及《香港會計準則》第三十八號「澄清可接納之折舊及攤銷方法」之修訂
- 《香港會計準則》第二十七號「採用權益法於獨立財務報表」之修訂

上述之發展並未對本集團之本期間或以前期間業績及財務狀況之編制或呈報構成重大影響。本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

四 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、酒店經營及管理、百貨公司經營和管理和其他收入(主要包括產生自建築工程、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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售物業	5,886	7,176
租金收入	2,739	2,764
酒店業務	30	50
百貨業務	443	449
其他	627	580
總額（附註十二(b)）	<u>9,725</u>	<u>11,019</u>

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行利息收入	143	111
其他利息收入 (註)	4	12
其他	87	81
	<u>234</u>	<u>204</u>

註：相應之截至二零一五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）為港幣8,000,000元。

六 其他(虧損)/收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
出售收益/(虧損)淨額來自：		
— 投資物業	9	28
— 其他物業、廠房及設備	-	(3)
其他物業、廠房及設備撇除	-	(21)
存貨撥備淨額	(149)	-
衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額	(21)	21
贖回持有至期滿日之債務證券之實現收益淨額	10	-
可供出售證券之減值虧損	(21)	-
持有至期滿日之債務證券之減值虧損回撥/ (減值虧損)	3	(17)
應收貿易賬款之減值虧損 (附註十二(c))	(15)	(11)
外幣兌換收益淨額	47	18
現金流量對沖:由對沖儲備重新分類至損益 (註(i))	(12)	-
來自恒發已確認之補償款(扣除有關仲裁費用後) 及經扣除合營公司減值之收益淨額(註(ii))	-	230
出售可供出售證券收益淨額	-	164
其他	(69)	(21)
	<u>(218)</u>	<u>388</u>

註：

- (i) 由權益重新分類至損益之累計虧損淨額（除稅前）港幣12,000,000元（二零一五年：無），乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款及擔保票據（為對沖項目）及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約（為對沖工具）之間的對沖關係於期間內撤銷。

六 其他(虧損)/收入淨額 (續)

註：(續)

- (ii) 有關恒基兆業發展有限公司（「恒發」，本公司之附屬公司）持有位於中國內地杭州市之杭州錢江三橋（「錢江三橋」）無形經營權，於二零一五年四月三十日，中國國際經濟貿易仲裁委員會（「中國仲裁委員會」）仲裁庭提出若干終局仲裁裁決，對仲裁（見下文所述）各當事人（包括恒發）具有法律約束力。於二零一二年九月十七日，杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，恒發之附屬公司並擁有錢江三橋之經營權）向中國仲裁委員會就杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心（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」）為第一被申請人及杭州市人民政府為第二被申請人提交仲裁申請書（「仲裁」），藉此請求裁決（其中包括）第一被申請人及第二被申請人須繼續履行彼等按一份日期為二零零四年二月五日由合營公司與杭州收費處簽訂之協議，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

由於中國仲裁委員會仲裁庭提出之終局仲裁裁決，恒發自杭州市人民政府獲得一筆金額為人民幣376,000,000元（相等於港幣477,000,000元）之款項（「補償款」）。杭州市人民政府已於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。基於補償款(扣除有關仲裁費用)港幣471,000,000元及經(i)扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關資產淨值之減值虧損港幣379,000,000元(「合營公司減值」)；及(ii)確認撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣138,000,000元至截至二零一五年六月三十日止六個月期間之其他全面收益，於相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間確認收益淨額為港幣230,000,000元。

七 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一六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報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

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

七 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(續)

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

據此，公允價值淨收益為港幣2,683,000,000元(二零一五年：港幣3,730,000,000元)及其就中國內地投資物業公允價值變動而產生之遞延稅項支出為港幣206,000,000元(二零一五年：港幣12,000,000元)已在本期間之綜合損益表內確認。

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	378	347
須於五年內全部償還之借款之利息	367	425
須於五年後償還之借款之利息	37	36
其他借貸成本	91	95
	<hr/>	<hr/>
	873	903
減：資本化之數額 (註)	(475)	(456)
	<hr/>	<hr/>
	398	447
	<hr/>	<hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款及透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎3.20%至5.97%之間(二零一五年：介乎3.70%至6.20%之間)之息率資本化。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	937	964
界定供款退休計劃之供款	49	46
	<hr/>	<hr/>
	986	1,010
	<hr/>	<hr/>

八 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	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(c) 其他項目：		
折舊	53	63
無形經營權之攤銷	-	10
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	4,032	4,581
— 存貨	148	158
投資可供出售權益證券之股息收入		
— 上市	(52)	(44)
— 非上市	(66)	(3)

九 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	355	294
香港以外稅項撥備	167	218
土地增值稅撥備	2	34
	<u>524</u>	<u>546</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	221	286
	<u>745</u>	<u>832</u>

香港利得稅撥備乃按照本期之估計應課稅盈利以16.5% (二零一五年：16.5%) 稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本期內在有關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% (二零一五年：30%至60%) 基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目 (包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支) 而釐定。

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣8,611,000,000元（二零一五年：港幣9,846,000,000元）及本期內已發行之加權平均股數3,637,000,000股普通股（二零一五年：3,630,000,000股普通股*），計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬股	二零一五年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,306	3,000
就二零一五年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	-	300
就二零一六年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	331	330
	<hr/>	<hr/>
本期內普通股之加權平均股數 （二零一五年：經調整）	3,637	3,630
	<hr/>	<hr/>

本期內及相應截至二零一五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，此乃由於兩個期間內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一六派發之紅股作出調整。

十 每股盈利 (續)

(b) 每股基礎盈利 (續)

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣4,782,000,000元(二零一五年：港幣5,443,000,000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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	8,611	9,846
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動(附註七)	(2,683)	(3,730)
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響(附註七)	206	12
本期內應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司	(429)	(317)
— 合營企業	(1,121)	(535)
本期內出售投資物業之累計公允價值變動(扣除稅項後)(註)：		
— 附屬公司	311	116
— 聯營公司及合營企業	-	76
非控股權益之影響	(113)	(25)
基礎盈利	<u>4,782</u>	<u>5,443</u>
每股基礎盈利	<u>港幣1.31元</u>	<u>港幣1.50元*</u>

* 就二零一六年派發之紅股作出調整

註：為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本期間內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之本公司股東應佔盈利之內)港幣194,000,000元(二零一五年：港幣152,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。相應之基礎盈利及每股基礎盈利比較數字亦已重列，以達到與本期間之表達基準一致。

十一 股息

(a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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4角2仙 (二零一五年：每股港幣3角8仙)	<u>1,528</u>	<u>1,256</u>

於報告期間結束日後擬派發之中期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准及支付應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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 及支付(二零一五年：應付)之末期股息每股 港幣1元7仙 (二零一五年：每股港幣7角6仙)	<u>3,538</u>	<u>2,280</u>

十二 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及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
酒店業務	:	酒店經營及管理
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他	:	建築工程、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	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

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之收入及各個須報告分部之支出，而分配到該等須報告分部。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、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須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十二 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入	綜合 分部業績	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	應佔 收入 港幣百萬元	應佔 分部業績 港幣百萬元			收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	合併 收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元
截至二零一六年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	4,071	1,192	41	32	4,112	1,224	(458)	(129)	3,654	1,095
中國內地	1,815	(5)	671	103	2,486	98	(4)	(2)	2,482	96
	<u>5,886</u>	<u>1,187</u>	<u>712</u>	<u>135</u>	<u>6,598</u>	<u>1,322</u>	<u>(462)</u>	<u>(131)</u>	<u>6,136</u>	<u>1,191</u>
物業租賃										
香港	1,889	1,441	1,332	1,119	3,221	2,560	(7)	(2)	3,214	2,558
中國內地	850	699	6	5	856	704	-	-	856	704
	(註(ii)) <u>2,739</u>	<u>2,140</u>	<u>1,338</u>	<u>1,124</u>	<u>4,077</u>	<u>3,264</u>	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>	<u>4,070</u>	<u>3,262</u>
酒店業務	30	(20)		118		98		-		98
百貨業務	443	155		-		155		(20)		135
其他	627	280		(52)		228		(10)		218
	<u>9,725</u>	<u>3,742</u>		<u>1,325</u>		<u>5,067</u>		<u>(163)</u>		<u>4,904</u>
公用事業及能源	-	-		2,025		2,025		-		2,025
	<u>9,725</u>	<u>3,742</u>		<u>3,350</u>		<u>7,092</u>		<u>(163)</u>		<u>6,929</u>
銀行利息收入		143		39		182		(2)		180
存貨撥備淨額		(149)		(1)		(150)		-		(150)
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(518)		(136)		(654)		12		(642)
經營盈利		3,218		3,252		6,470		(153)		6,317
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		2,683		1,555		4,238		(4)		4,234
融資成本		(398)		(296)		(694)		7		(687)
除稅前盈利		5,503		4,511		10,014		(150)		9,864
所得稅		(745)		(533)		(1,278)		25		(1,253)
本期盈利		<u>4,758</u>		<u>3,978</u>		<u>8,736</u>		<u>(125)</u>		<u>8,611</u>

十二 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	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
截至二零一六年六月三十日止六個月								
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))								
— 上市聯營公司								
香港中華煤氣有限公司	-	351	10	-	(133)	228	1,570	1,798
美麗華酒店企業有限公司	-	316	15	-	(21)	310	-	310
香港小輪(集團)有限公司	28	23	-	-	(12)	39	-	39
— 非上市聯營公司	42	37	-	-	1	80	-	80
	70	727	25	-	(165)	657	1,570	2,227
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	(3)	1,692	59	-	3	1,751	-	1,751
	67	2,419	84	-	(162)	2,408	1,570	3,978

十二 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入	綜合 分部業績	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	應佔 收入 港幣百萬元	應佔 分部業績 港幣百萬元			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
截至二零一五年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	4,372	1,466	282	81	4,654	1,547	(605)	(335)	4,049	1,212
中國內地	2,804	358	233	(14)	3,037	344	(3)	(5)	3,034	339
	<u>7,176</u>	<u>1,824</u>	<u>515</u>	<u>67</u>	<u>7,691</u>	<u>1,891</u>	<u>(608)</u>	<u>(340)</u>	<u>7,083</u>	<u>1,551</u>
物業租賃										
香港	1,912	1,404	1,268	1,081	3,180	2,485	(11)	(7)	3,169	2,478
中國內地	852	651	6	5	858	656	-	-	858	656
	<u>2,764</u>	<u>2,055</u>	<u>1,274</u>	<u>1,086</u>	<u>4,038</u>	<u>3,141</u>	<u>(11)</u>	<u>(7)</u>	<u>4,027</u>	<u>3,134</u>
	(註(ii))									
酒店業務	50	(15)		127		112		-		112
百貨業務	449	155		-		155		(20)		135
其他	580	586		146		732		38		770
	<u>11,019</u>	<u>4,605</u>		<u>1,426</u>		<u>6,031</u>		<u>(329)</u>		<u>5,702</u>
公用事業及能源	-	-		1,976		1,976		-		1,976
	<u>11,019</u>	<u>4,605</u>		<u>3,402</u>		<u>8,007</u>		<u>(329)</u>		<u>7,678</u>
銀行利息收入		111		82		193		(3)		190
存貨撥備淨額		-		(1)		(1)		-		(1)
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(480)		(75)		(555)		(4)		(559)
經營盈利		4,236		3,408		7,644		(336)		7,308
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		3,730		854		4,584		(15)		4,569
融資成本		(447)		(261)		(708)		2		(706)
除稅前盈利		7,519		4,001		11,520		(349)		11,171
所得稅		(832)		(559)		(1,391)		66		(1,325)
本期盈利		<u>6,687</u>		<u>3,442</u>		<u>10,129</u>		<u>(283)</u>		<u>9,846</u>

十二 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	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
截至二零一五年六月三十日止六個月								
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))								
— 上市聯營公司								
香港中華煤氣有限公司	-	174	11	-	26	211	1,531	1,742
美麗華酒店企業有限公司	-	328	23	-	43	394	-	394
香港小輪(集團)有限公司	37	11	-	-	12	60	-	60
— 非上市聯營公司	-	86	-	-	4	90	-	90
	37	599	34	-	85	755	1,531	2,286
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	13	1,082	63	-	(2)	1,156	-	1,156
	50	1,681	97	-	83	1,911	1,531	3,442

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

註：

- (i) 上述之收入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160,000,000元(二零一五年：港幣129,000,000元)及有關「其他」之須報告分部為港幣759,000,000元(二零一五年：港幣723,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,471,000,000元(二零一五年：港幣2,446,000,000元)及與租金相關之收入港幣268,000,000元(二零一五年：港幣318,000,000元)，截至二零一六年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,739,000,000元(二零一五年：港幣2,764,000,000元)。
- (iii) 本期未分配之總公司及企業費用淨額已扣除出售投資物業收益淨額港幣9,000,000元(二零一五年：港幣28,000,000元)(見附註六)。撇除上述收益後，本集團本期未分配之總公司及企業費用為港幣527,000,000元(二零一五年：港幣508,000,000元)。
- (iv) 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727,000,000元(二零一五年：港幣599,000,000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429,000,000元(二零一五年：港幣317,000,000元)。
- (v) 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1,692,000,000元(二零一五年：港幣1,082,000,000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1,121,000,000元(二零一五年：港幣535,000,000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)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、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，就投資物業及其他物業、廠房及設備而言乃根據該資產之實物所在地、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 二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
香港	7,048	7,353	180,880	176,287
中國內地	2,677	3,666	41,457	41,574
	9,725	11,019	222,337	217,861
	(附註四)	(附註四)		

十二 分部報告 (續)

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		應收貿易賬款之減值虧損	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元
物業發展	6	7	-	-
物業租賃	4	4	-	-
酒店業務	15	20	-	-
百貨業務	12	13	-	-
其他	16	29	15	11
	53	73	15	11

十三 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣3,758,000,000元(二零一五年十二月三十一日: 港幣3,834,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一五年十二月三十一日: 港幣561,000,000元), 有關獲得位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

就有關位於澳門之土地所支付之訂金, 預設條件尚未達成。各協議方均已同意延長達到預設條件之日期。倘若該交易不繼續進行, 本集團有權收回上述已支付之訂金。

十四 存貨

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,194	10,130
供發展後銷售之待發展/發展中物業	58,895	61,884
待銷售之建成物業	10,722	9,460
	79,811	81,474
其他業務		
存貨	74	82
	79,885	81,556

十五 應收賬款及其他應收款

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收分期款	1,622	2,146
應收貸款	225	236
應收賬款、預付費用及按金	6,213	5,781
應收客戶合約工程款	70	18
應收聯營公司款項	100	144
應收合營企業款項	50	46
	8,280	8,371

應收貸款包括港幣150,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣200,000,000元)及港幣75,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣36,000,000元)為有抵押、付息且年利率分別為香港銀行同業拆息利率加5.65%(二零一五年十二月三十一日：香港銀行同業拆息利率加5.65%)及香港銀行同業拆息利率加4%(二零一五年十二月三十一日：香港銀行同業拆息利率加4%)。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

於報告期間結束日，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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 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	2,390	2,888
逾期一個月或以上至三個月內	76	73
逾期三個月或以上至六個月內	37	24
逾期超過六個月	54	63
	2,557	3,048

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸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。

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 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	6,826	8,484
應付客戶合約工程款	3	16
租約及其他按金	1,443	1,412
已收預售樓宇訂金	11,832	8,235
衍生金融工具	224	3
應付聯營公司款項	908	143
應付合營企業款項	2,356	805
	23,592	19,098

於報告期間結束日，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：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 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	642	1,686
於一個月後但三個月內到期	957	1,120
於三個月後但六個月內到期	1,295	1,183
於六個月後到期	2,577	2,599
	5,471	6,588

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一六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。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻(虧損)		
	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
— 物業發展	5,886	7,176	-18%	1,187	1,824	-35%
— 物業租賃	2,739	2,764	-1%	2,140	2,055	+4%
— 酒店業務	30	50	-40%	(20)	(15)	+33%
— 百貨業務	443	449	-1%	155	155	-
— 其他業務	627	580	+8%	280	586	-52%
	<u>9,725</u>	<u>11,019</u>	-12%	<u>3,742</u>	<u>4,605</u>	-19%

截至六月三十日止六個月		
二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	減少 %

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)	8,611	9,846	-13%
— 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) (「基礎盈利」)(註)	4,782	5,443	-12%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並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)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本期間內售出之投資物業之本集團應佔累計除稅後公允價值變動(除稅前)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之股東應佔盈利之內)港幣194,000,000元(二零一五年：港幣152,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間之基礎盈利比較數字亦已重列，以達到與本期間之表達基準一致。

撇除對截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財務期間內之經調整基礎盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
基礎盈利	4,782	5,443	(661)	-12%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 — 本集團應佔來自補償款之一次性 收益(參閱以下「酒店經營及 其他業務」一段)	-	(246)	246	
本期間內退回位於中國內地之一個 發展地塊所引致之賬面淨值減值	75	-	75	
若干可供出售證券之出售收益	-	(164)	164	
股東應佔經調整基礎盈利	<u>4,857</u>	<u>5,033</u>	<u>(176)</u>	-3%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 — 附屬公司

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		減少 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,071	4,372	(301)	-7%
中國內地	1,815	2,804	(989)	-35%
	<u>5,886</u>	<u>7,176</u>	<u>(1,290)</u>	-18%

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入來自「曉悅」及「迎海·駿岸」(該兩個物業發展項目均於本期間內竣工完成) 合計港幣 2,289,000,000 元，以及來自其他之主要已完成項目 (例如「天匯」、「尚匯」及「迎海·星灣御」等項目) 合計港幣 1,782,000,000 元。相比之下，相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入來自於該期間內竣工完成之物業發展項目港幣 1,228,000,000 元，以及來自其他之主要已完成項目港幣 3,144,000,000 元。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之總收入來自於本期間內竣工完成及交付出售單位予買家之物業發展項目，即為南京市「玲瓏翠谷」第二期項目為港幣 922,000,000 元，及來自於二零一六年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣 893,000,000 元。相比之下，截至二零一五年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之總收入，主要包括港幣 1,574,000,000 元來自於出售及交付單位之該期間內竣工完成之物業發展項目，及來自於二零一五年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣 1,230,000,000 元。

除稅前盈利—附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司 (扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		減少 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	1,095	1,212	(117)	-10%
中國內地	96	339	(243)	-72%
	<u>1,191</u>	<u>1,551</u>	<u>(360)</u>	-23%

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣 117,000,000 元 (或 10%)，主要是由於本集團應佔物業銷售除稅前盈利貢獻減少如下：(i)以附屬公司而言，合共港幣 68,000,000 元，乃由於誠如上述總收入貢獻減少所引致；(ii)以聯營公司而言，為港幣 12,000,000 元，乃由於來自本集團旗下上市聯營公司香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)之物業銷售減少所引致；及(iii)以合營企業而言，合共港幣 37,000,000 元，乃由於來自「Mount Parker Residences」及「半島豪庭」車位之物業銷售減少所引致。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣 243,000,000 元 (或 72%)，主要是由於誠如上述總收入貢獻之減少，以致本集團應佔附屬公司物業銷售之除稅前盈利貢獻減少港幣 360,000,000 元 (由相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間除稅前盈利港幣 353,000,000 元，至截至二零一六年六月三十日止六個月期間除稅前虧損港幣 7,000,000 元)，惟被下列之增加而部份抵銷：(i)本集團應佔來自位於上海市之「恒基旭輝中心」項目 (為一間聯營公司所持有) 之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 72,000,000 元；及(ii)本集團應佔來自合營企業之除稅前盈利貢獻增加淨額合共港幣 45,000,000 元。

	截至六月三十日止六個月		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元		
<i>按附屬公司(扣除非控股權益 後)、聯營公司及合營企 業之貢獻：</i>				
附屬公司	1,056	1,484	(428)	-29%
聯營公司	111	45	66	+147%
合營企業	24	22	2	+9%
	<u>1,191</u>	<u>1,551</u>	<u>(360)</u>	-23%

本集團應佔附屬公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻減少，主要是由於誠如上述總收入之減少所引致。

本集團應佔聯營公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要是由於誠如上文所述，本集團應佔來自位於上海市之「恒基旭輝中心」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 72,000,000 元，惟被來自本集團應佔香港小輪物業銷售之除稅前盈利貢獻減少港幣 12,000,000 元而部份抵銷。

本集團應佔合營企業截至二零一六年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要是由於誠如上文所述，本集團應佔來自中國內地合營企業之除稅前盈利貢獻增加淨額合共港幣 45,000,000 元，惟被來自本集團應佔「Mount Parker Residences」及「半島豪庭」車位物業銷售之除稅前盈利貢獻減少合共港幣 37,000,000 元而部份抵銷。

物業租賃

總收入 — 附屬公司

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年	二零一五年	減少	%
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,889	1,912	(23)	-1%
中國內地	850	852	(2)	-0.2%
	<u>2,739</u>	<u>2,764</u>	<u>(25)</u>	<u>-1%</u>

除稅前租金淨收入 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年	二零一五年	增加	%
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,558	2,478	80	+3%
中國內地	704	656	48	+7%
	<u>3,262</u>	<u>3,134</u>	<u>128</u>	<u>+4%</u>

按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：

附屬公司	2,138	2,048	90	+4%
聯營公司	382	363	19	+5%
合營企業	742	723	19	+3%
	<u>3,262</u>	<u>3,134</u>	<u>128</u>	<u>+4%</u>

就香港而言，截至二零一六年六月三十日止六個月期間，總收入之減少乃由於本期間內總收入不包括本集團向租戶收回之差餉港幣 64,000,000 元，原因為差餉作為租金支銷乃由租戶承擔支付。相比之下，截至二零一五年六月三十日止六個月期間，總收入包括本集團向租戶收回之差餉港幣 59,000,000 元。就不包括本集團向租戶收回差餉之對等比較下，截至二零一五年六月三十日止六個月期間之總收入則成為港幣 1,853,000,000 元，而截至二零一六年六月三十日止六個月期間之總收入為港幣 1,889,000,000 元，較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 36,000,000 元或 2%。此項總收入按期之增加（兩個期間均不包括收回差餉），及除稅前租金淨收入按期增加 3%，主要由於香港之投資物業組合於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內之平均租金整體按期有所增加。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一六年六月三十日止六個月期間，租金收入貢獻按期減少 0.2%，但除稅前租金淨收入貢獻按期則增加 7%。租金收入減少乃由於人民幣匯兌港元於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間下跌約 6% 所影響。除稅前租金淨收入增加乃由於提高營運效率，因而導致於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內之行政費用有所節省，以致除稅前租金淨收入對租金收入之比率，由相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間之 77% 增加至截至二零一六年六月三十日止六個月期間之 83%。就位於上海市之「六八八廣場」而言，於二零一六年六月三十日之出租率較於二零一五年六月三十日顯著增加約 19%，因而導致租金收入及除稅前租金淨收入均按期分別顯著增加約 54% 及 87%。另一方面，位於北京市之「環球金融中心」經歷租金收入及除稅前租金淨收入分別減少 9% 及 2%，原因乃由於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內四名租戶（其所租佔總面積為該物業之總可出租面積約 7%）提前解除租約。就此而言，管理層其後已成功落實更換租戶並承諾新租賃契約，因此位於北京市之「環球金融中心」之出租率於二零一六年七月底已經恢復至輕微超過 90% 之水平。

百貨業務

百貨業務是由 Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」，為本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之全資附屬公司）營運。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，百貨業務之收入貢獻為港幣 443,000,000 元（二零一五年：港幣 449,000,000 元），較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間按期減少港幣 6,000,000 元或 1%，此減少主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，香港零售市場氣氛較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間有所減弱所引致，惟被於二零一六年一月份天氣明顯轉冷及截至二零一六年六月三十日止六個月期間內推出積極促銷活動增加銷售量等兩項因素而抵銷。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻為港幣 155,000,000 元 (二零一五年：港幣 155,000,000 元)。誠如上文所述，儘管截至二零一六年六月三十日止六個月期間收入貢獻輕微按期減少，盈利貢獻則較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間仍保持穩定，主要是由於在工資成本和推廣及宣傳費用方面均較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間有所節省所引致。

酒店經營及其他業務

就酒店業務而言，截至二零一六年六月三十日止六個月期間，收入減少港幣 20,000,000 元 (或 40%) 至港幣 30,000,000 元 (二零一五年：港幣 50,000,000 元)，及截至二零一六年六月三十日止六個月期間之經營虧損增加港幣 5,000,000 元 (或 33%) 至港幣 20,000,000 元 (二零一五年：經營虧損港幣 15,000,000 元)。

其他業務主要包括建築工程、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。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間增加港幣 47,000,000 元 (或 8%)，主要是由於本集團收取投資於一項香港物業發展項目之股息收入港幣 60,000,000 元 (二零一五年：零)。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，其他業務之盈利貢獻較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間減少港幣 306,000,000 元 (或 52%)，主要原因為(i)於相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間，來自基建業務補償款之一次性收益港幣 215,000,000 元並沒有再次發生 (誠如以上「收入及盈利」一段中所述，有關本集團應佔之金額為港幣 246,000,000 元)；及(ii)於相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間，若干可供出售權益證券之出售收益港幣 164,000,000 元並沒有再發生，惟被本集團收取投資於一項香港物業發展項目之股息收入港幣 60,000,000 元 (二零一五年：零) 而抵銷。

聯營公司

本集團截至二零一六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 2,227,000,000 元 (二零一五年：港幣 2,286,000,000 元)，較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間減少港幣 59,000,000 元 (或 3%)。撇除截至二零一六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 (扣除遞延稅項後) 港幣 429,000,000 元 (二零一五年：港幣 317,000,000 元) 後，本集團截至二零一六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 1,798,000,000 元 (二零一五年 (重列)：港幣 2,045,000,000 元)，已調整加回於該期間內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動港幣 76,000,000 元，以使與以上「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致)，較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間減少港幣 247,000,000 元 (或 12%)。按期減少除稅後基礎盈利，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之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 116,000,000 元，主要是由於國際油價處於低位之不利影響，導致本集團應佔來自新能源業務之盈利貢獻減少，以及於本期間內本集團應佔淨財務收入減少；
- (ii) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 31,000,000 元，主要是由於本集團應佔來自物業銷售之盈利貢獻減少港幣 9,000,000 元、來自出售證券投資之盈利貢獻減少港幣 8,000,000 元、及來自證券投資減值虧損增加港幣 12,000,000 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減少港幣 139,000,000 元，主要是由於本集團應佔於相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間投資物業「諾士佛台」出售收益港幣 131,000,000 元 (已調整加回於該期間內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動港幣 76,000,000 元，以使與以上「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致) 並沒有再次發生。

合營企業

本集團截至二零一六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 1,751,000,000 元 (二零一五年：港幣 1,156,000,000 元)，較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間增加港幣 595,000,000 元 (或 51%)。撇除本集團截至二零一六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 (扣除遞延稅項後) 港幣 1,121,000,000 元 (二零一五年：港幣 535,000,000 元) 後，本集團截至二零一六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 630,000,000 元 (二零一五年：港幣 621,000,000 元)，較相應截至二零一五年六月三十日止六個月期間增加港幣 9,000,000 元 (或 1%)。此按期之增加主要是由於本集團應佔國際金融中心綜合發展項目及其他合營投資物業項目之除稅後租金盈利貢獻增加港幣 24,000,000 元及本集團應佔來自位於中國內地之「成都環貿廣場」項目物業銷售之除稅後盈利貢獻增加港幣 51,000,000 元，惟被本集團應佔來自位於中國內地之西安市「御錦城」及蘇州市「恒基旭輝城」、以及位於香港之「Mount Parker Residences」及「半島豪庭」車位等合營物業發展項目物業銷售之除稅後盈利貢獻減少港幣 70,000,000 元而抵銷。

融資成本

截至二零一六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 398,000,000 元 (二零一五年：港幣 447,000,000 元)。截至二零一六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 873,000,000 元 (二零一五年：港幣 903,000,000 元)。截至二零一六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 3.23% (二零一五年：年利率約為 3.91%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一六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 2,683,000,000 元 (二零一五年：港幣 3,730,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一六年六月三十日，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 9,226,000,000 元 (二零一五年十二月三十一日：港幣 10,202,000,000 元)，票據償還期限為介乎五年至二十年 (二零一五年十二月三十一日：介乎四年至二十年) 之間。該等票據已包括在本集團於二零一六年六月三十日之銀行及其他借款內 (誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一五年 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	15,179	12,408
— 一年後但兩年內	11,587	8,454
— 兩年後但五年內	25,902	28,389
— 五年後	1,661	1,660
同母系附屬公司借款	306	1,185
債務總額	54,635	52,096
減：現金及銀行結餘	(17,663)	(11,779)
債務淨額	36,972	40,317
股東權益	254,625	251,247
借貸比率 (%)	14.5%	16.0%

於二零一六年六月三十日，經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約之影響後，45%（二零一五年十二月三十一日：54%）之集團債務總額為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

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	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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	5,646	6,826
利息支出（利息資本化前）	782	808
利息償付比率（倍）	7	8

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，而本集團於報告期間結束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。就本金總額於二零一六年六月三十日為 672,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓（二零一五年十二月三十一日：672,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,0600,000 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二零一六年六月三十日為港幣 11,450,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 11,700,000,000 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

截至二零一六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或出售。

資產抵押

除於二零一六年六月三十日總賬面值為港幣 633,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 689,000,000 元）之若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度以外，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用該等信貸額度。

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 26,594,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 27,173,000,000 元）。此外，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 1,818,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 2,221,000,000 元）。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 1,252,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 1,375,000,000 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 36,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 38,000,000 元）；及
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一六年六月三十日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣 1,205,000,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 1,324,000,000 元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團有 8,035 名全職僱員（二零一五年十二月三十一日：8,133 名（經調整以包括日薪員工））。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 986,000,000 元（二零一五年：港幣 1,010,000,000 元）。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

發行股份

於二零一六年六月二十三日，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行330,673,246股紅股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一六年六月二十三日就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、風險管理及遵守系統及截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

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

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一六年八月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、馮李煥琮、劉王泉、郭炳濠及黃浩明；(2)非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驊、梁希文及潘宗光。