



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

Stock Code 股份代號：12

---

Interim Report 中期報告

---

2016

## 目錄

---

98	二零一六年中期業績摘要
99	中期業績及股息
	暫停辦理股份過戶登記
100	管理層討論及分析
	業務回顧
100	香港
116	中國內地
119	恒基兆業發展有限公司
	聯營公司
120	香港中華煤氣有限公司
123	香港小輪(集團)有限公司
124	美麗華酒店企業有限公司
126	集團財務
126	展望
	簡明中期財務報表
128	綜合損益表
130	綜合損益及其他全面收益表
131	綜合財務狀況表
133	綜合權益變動表
135	簡明綜合現金流量表
136	簡明中期財務報表(未經審核)附註
170	財務回顧
183	其他資料
186	披露權益資料
192	獨立核數師審閱報告

## 二零一六年中期業績摘要

	註	截至六月三十日止六個月		變動
		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	
物業銷售				
- 營業額	1	6,136	7,083	-13.4%
- 稅前盈利貢獻	1	1,191	1,551	-23.2%
物業租賃				
- 租金總收入	1	4,070	4,027	+1.1%
- 稅前租金淨收入	1	3,262	3,134	+4.1%
股東應佔盈利				
- 基礎盈利	2	4,782	5,443 (重列)	-12.1%
- 公佈盈利		8,611	9,846	-12.5%
		港幣	港幣	
每股盈利				
- 基礎盈利	2, 3	1.31	1.50 (重列)	-12.7%
- 公佈盈利	3	2.37	2.71 (重列)	-12.5%
每股中期股息		0.42	0.38	+10.5%
		於二零一六年 六月三十日 未經審核 港幣	於二零一五年 十二月三十一日 經審核 港幣	
	註			變動
每股資產淨值	3	70.01	69.08 (重列)	+1.3%
淨借貸相對股東權益		14.5%	16.0%	-1.5百分點

		百萬平方呎	百萬平方呎
<b>香港物業</b>			
土地儲備(以自佔樓面面積計)			
- 進行發展中物業樓面	4	13.5	13.4
- 主要已開售項目可售尚餘樓面		0.8	0.9
<b>小計：</b>		<b>14.3</b>	<b>14.3</b>
- 已建成各類收租物業(連酒店)樓面		10.0	10.1
<b>合共：</b>		<b>24.3</b>	<b>24.4</b>
新界土地(以自佔土地面積計)		45.2	45.0
<b>中國內地物業</b>			
土地儲備(以自佔樓面面積計)			
- 待發展/發展中之物業		107.1	116.7
- 已建成可售存貨		3.0	2.9
- 已建成各類收租物業		7.3	7.3
		117.4	126.9

註：

- 此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。
- 撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動(已扣減稅項)後。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。相應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。
- 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。二零一六年六月三十日之每股資產淨值按當日已發行股份數目計算，而二零一五年十二月三十一日之每股資產淨值則按當日已發行股份數目計算，並因應二零一六年派發紅股而作出調整。
- 當中包括粉嶺北/古洞及和生園之項目，其可發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

## 中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一六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<sup>註</sup>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：

		集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
<b>(甲) 可於二零一六年下半年銷售之樓面：</b>			
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
	<b>小計：</b>	<b>1.7</b>	其中約五十四萬平方呎自佔樓面來自舊樓重建項目
<b>(乙) 市區項目：</b>			
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
			預計大部分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
			預計大部分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
	<b>小計：</b>	<b>6.5</b>	
<b>以上(甲)及(乙)類項目之總計：</b>		<b>8.2</b>	

	集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
<b>(丙) 新界主要發展中項目：</b>		
—粉嶺北/古洞	4.0	(註二)
—和生圍	0.9	(註二)
—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	
	<b>小計：</b>	
	<b>6.1</b>	
	<b>(甲)至(丙)項之總計：</b>	
	<b>14.3</b>	

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，部分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



							於二零一六年六月三十日		
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 (%)	尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)			
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)			
					<b>小計：</b>	<b>1,033</b>	<b>1,157,429</b>		
						<b>集團自佔面積：</b>	<b>794,737</b>		

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
<b>合共：</b>					<b>969</b>	<b>919,800</b>

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
<b>合共：</b>	<b>905,459</b>	<b>4,613,552</b>		<b>1,421,716</b>

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，預計大部分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)	
<b>香港</b>			
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	
<b>小計：</b>	<b>113,631</b>	<b>911,385</b>	
<b>九龍</b>			
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	
<b>小計：</b>	<b>109,478</b>	<b>957,286</b>	
<b>合共：</b>	<b>223,109</b>	<b>1,868,671</b>	

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，預計以下大部分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)
<b>香港</b>		
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
	<b>小計：</b>	<b>428,490</b>
<b>九龍</b>		
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

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)
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
<b>小計：</b>	<b>188,028</b>	<b>1,610,066</b>
<b>合共：</b>	<b>247,047</b>	<b>2,038,556</b>

### (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：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
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
	<b>小計：</b>
	<b>14.3</b>
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.0
	<b>合共：</b>
	<b>24.3</b>

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之住宅樓面面積。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－勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該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之新市鎮，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估優質收租物業約九百一十萬平方呎：

以類別劃分：	自估樓面面積 (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
<b>總計：</b>	<b>9.1</b>	<b>100.0</b>

以區域劃分：	自估樓面面積 (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
<b>總計：</b>	<b>9.1</b>	<b>100.0</b>

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(除部分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，而大部分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 (%)	自估 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
				<b>合共：</b>	<b>292,216</b>

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「最高服務時數獎一冠軍」，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。但大部分三、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	100.00	0.6
2. 長沙「恒基•凱旋門」3A期	住宅	100.00	1.3
3. 徐州「恒基•雍景新城」2B期	住宅	100.00	1.2
4. 蘇州「水漾花城」F1F2-1B期	商業	100.00	0.2
5. 西安「御錦城」4-R1期部分	住宅	50.00	0.3
<b>總計：</b>			<b>3.6</b>

於二零一六年六月三十日，集團有自估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，合共自估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

	集團自估 可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
上海	2.7
廣州	14.5
<b>小計：</b>	<b>17.2</b>
<b>二線城市</b>	
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
<b>小計：</b>	<b>89.9</b>
<b>總計：</b>	<b>107.1</b>

\* 不包括地庫及停車場面積

## 土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	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
<b>總計：</b>	<b>107.1</b>	<b>100</b>

## 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%。大部分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，將部分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，遍佈二十三個省、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，尤其在高溫煤焦油轉化碳素材料、含油粉煤提質利用及農廢物轉化成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，乃將集團部分之港元借貸，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。



## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<b>收入</b>	三、十	<b>9,725</b>	11,019
<b>直接成本</b>		<b>(5,186)</b>	(5,860)
		<b>4,539</b>	5,159
其他收益	四	234	204
其他(虧損)/收入淨額	五	(218)	388
分銷及推廣費用		(489)	(613)
行政費用		(848)	(902)
<b>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</b>		<b>3,218</b>	4,236
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十一(b)	2,683	3,730
<b>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</b>		<b>5,901</b>	7,966
融資成本	六(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
<b>除稅前盈利</b>	六	<b>9,481</b>	10,961
所得稅	七	(745)	(832)
<b>本期盈利</b>		<b>8,736</b>	10,129

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 – 未經審核 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<b>應佔：</b>			
本公司股東		8,611	9,846
非控股權益		125	283
<b>本期盈利</b>		<b>8,736</b>	<b>10,129</b>
<b>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利 (賬目所示每股盈利)</b>			
基本及攤薄	八(a)	港幣2.37元	港幣2.71元*
<b>按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動 (扣除遞延稅項後)之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)</b>			
基本及攤薄	八(b)	港幣1.31元	港幣1.50元*

\* 就二零一六年派發之紅股作出調整。

第136頁至第169頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益及其他全面收益表 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<b>本期盈利</b>	<b>8,736</b>	10,129
<b>本期其他全面收益(除稅及重新分類後)：</b>		
其後可能被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
<b>本期全面收益總額</b>	<b>7,036</b>	10,136
<b>應佔：</b>		
本公司股東	6,918	9,895
非控股權益	118	241
<b>本期全面收益總額</b>	<b>7,036</b>	10,136

第136頁至第169頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十一	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	十二	325	300
其他金融資產	十三	10,644	8,322
遞延稅項資產		641	527
		<b>233,947</b>	<b>227,010</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金	十四	4,758	4,820
存貨	十五	79,885	81,556
應收賬款及其他應收款	十六	8,280	8,371
保管賬存款		2,873	2,733
現金及銀行結餘	十七	17,663	11,779
		<b>113,459</b>	<b>109,259</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十八	23,592	19,098
銀行借款及透支	十九	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
		<b>39,767</b>	<b>32,304</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>73,692</b>	<b>76,955</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>307,639</b>	<b>303,965</b>

## 簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表 (續)

	附註	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
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	十九	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	十二	1,650	1,773
遞延稅項負債		6,425	6,243
		47,531	47,696
<b>資產淨值</b>		260,108	256,269
<b>資本及儲備</b>			
股本		52,345	52,345
其他儲備		202,280	198,902
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		254,625	251,247
<b>非控股權益</b>		5,483	5,022
<b>權益總額</b>		260,108	256,269

第136頁至第169頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表 — 未經審核

附註	分配予本公司股東								非控股	
	物業重估			公允價值			保留盈利	合計	權益	權益總額
	股本	儲備	匯兌儲備	儲備	對沖儲備	其他儲備				
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二零一五年一月一日之結餘	52,010	16	7,884	515	(343)	3	178,065	238,150	5,067	243,217
截至二零一五年六月三十日止 六個月之權益變動：										
本期盈利	-	-	-	-	-	-	9,846	9,846	283	10,129
本期其他全面收益	-	-	(182)	412	(181)	-	-	49	(42)	7
本期全面收益總額	-	-	(182)	412	(181)	-	9,846	9,895	241	10,136
轉撥至其他儲備	-	-	-	-	-	19	(19)	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	九(b)	-	-	-	-	-	(2,280)	(2,280)	-	(2,280)
支付股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
增加投資一間附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
償還予非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(72)	(72)
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	-	6	-	6	-	6
於二零一五年六月三十日之結餘	52,010	16	7,702	927	(524)	28	185,612	245,771	5,215	250,986

## 簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表 – 未經審核 (續)

附註	分配予本公司股東								非控股	
	物業重估			公允價值			保留盈利	合計	權益	權益總額
	股本	儲備	匯兌儲備	儲備	對沖儲備	其他儲備				
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二零一六年一月一日之結餘	52,345	16	3,591	259	(648)	92	195,592	251,247	5,022	256,269
截至二零一六年六月三十日止 六個月之權益變動：										
本期盈利	-	-	-	-	-	-	8,611	8,611	125	8,736
本期其他全面收益	-	-	(1,688)	85	(90)	-	-	(1,693)	(7)	(1,700)
本期全面收益總額	-	-	(1,688)	85	(90)	-	8,611	6,918	118	7,036
轉撥至其他儲備	-	-	-	-	-	48	(48)	-	-	-
派發之紅股股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	二十 九(b)	-	-	-	-	-	(3,538)	(3,538)	-	(3,538)
支付股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(860)	(860)
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,203	1,203
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
於二零一六年六月三十日之結餘	52,345	16	1,903	344	(738)	140	200,615	254,625	5,483	260,108

第136頁至第169頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 簡明綜合現金流量表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<b>營運活動</b>			
增加已收預售樓宇訂金		3,757	3,556
減少存貨		1,163	886
營運活動所(用)/得之其他現金流		(2,605)	898
已付稅款		(448)	(805)
<b>營運活動所得現金淨額</b>		<b>1,867</b>	<b>4,535</b>
<b>投資活動</b>			
已收聯營公司股息		1,162	1,083
已收合營企業股息		537	443
減少/(增加)於購入時超過三個月到期之銀行及 其他財務機構定期存款		572	(823)
償還自/(科款予)聯營公司淨額		865	(70)
償還自/(科款予)合營企業淨額		1,373	(1,288)
投資活動所得之其他現金流		529	209
<b>投資活動所得/(用)現金淨額</b>		<b>5,038</b>	<b>(446)</b>
<b>融資活動</b>			
銀行新來借款		15,039	23,313
償還銀行借款及擔保票據		(11,832)	(24,119)
還款予同母系附屬公司		(878)	(3,549)
借入自/(償還予)非控股權益淨額		1,203	(72)
支付本公司股東之股息		(3,538)	-
支付非控股權益股息		(860)	(20)
融資活動所用之其他現金流		(844)	(1,053)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,710)</b>	<b>(5,500)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>5,195</b>	<b>(1,411)</b>
於一月一日之現金及現金等價物	十七	8,465	8,560
外幣兌換率變動之影響		(66)	2
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	十七	<b>13,594</b>	<b>7,151</b>

第136頁至第169頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 一 編製基準

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

本簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。本簡明中期財務報表於二零一六年八月二十三日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一五年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一六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二。

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

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經篩選的解釋附註。此等附註載有多項事件與交易之說明，對了解本集團自刊發二零一五年財務報表以來其財務狀況之變動及表現方面均非常重要。本簡明中期財務報表及其附註並不包括按香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》而編製完整財務報表所需之全部資料。

本簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「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已刊載於第192頁。此外，本簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 一 編製基準(續)

本簡明中期財務報表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注意參考之任何事項;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。

### 二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《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製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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 三 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、百貨公司經營及管理和其他收入(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 港幣百萬元	二零一五年 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(b))	9,725	11,019

### 四 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
	234	204

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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 五 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(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)
	<b>(218)</b>	<b>388</b>

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。
- (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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 五 其他(虧損)/收入淨額(續)

註：(續)

(ii) (續)

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。

### 六 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
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
	<b>873</b>	<b>903</b>
減：資本化之金額(註)	<b>(475)</b>	<b>(456)</b>
	<b>398</b>	<b>447</b>

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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 六 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項:(續)

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

	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>(c) 其他項目:</b>		
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
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(52)	(44)
— 非上市	(66)	(3)

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 七 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
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
	<b>524</b>	<b>546</b>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	221	286
	<b>745</b>	<b>832</b>

香港利得稅撥備乃按照本期內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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 八 每股盈利

#### (a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣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
本期內普通股之加權平均股數(二零一五年：經調整)	<b>3,637</b>	<b>3,630</b>

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，此乃由於該兩個期間內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

\* 就二零一六年派發之紅股作出調整。



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 八 每股盈利(續)

#### (b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括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 港幣百萬元	二零一五年 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 (附註十一(b))	(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(附註十一(b))	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)
<b>基礎盈利</b>	<b>4,782</b>	<b>5,443</b>
<b>每股基礎盈利</b>	<b>港幣 1.31 元</b>	<b>港幣 1.50 元*</b>

\* 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。相應去年同期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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 九 股息

#### (a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 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)	1,528	1,256

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 港幣百萬元	二零一五年 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)	3,538	2,280

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績

截至二零一六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：

	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		綜合		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元 (註(i))	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	合併收入 港幣百萬元	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
<b>截至二零一六年六月三十日 止六個月</b>										
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
	<u>(註(ii)) 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		<u>(註(iii)) (518)</u>		<u>(136)</u>		<u>(654)</u>		<u>12</u>		<u>(642)</u>
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>

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	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
<b>截至二零一六年六月三十日</b>								
<b>止六個月</b>								
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

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元 (註(i))	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
	7,176	1,824	515	67	7,691	1,891	(608)	(340)	7,083	1,551
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
	(註(ii)) 2,764	2,055	1,274	1,086	4,038	3,141	(11)	(7)	4,027	3,134
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
	11,019	4,605		1,426		6,031		(329)		5,702
公用事業及能源	-	-		1,976		1,976		-		1,976
	11,019	4,605		3,402		8,007		(329)		7,678
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		6,687		3,442		10,129		(283)		9,846

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	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

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 上述之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)(見附註五)。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

(附註三)

(附註三)



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 分部報告(續)

#### (c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		應收貿易賬款之減值虧損	
	截至六月三十日止六個月		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

### 十一 投資物業

#### (a) 出售

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，出售投資物業項目賬面淨值港幣220,000,000元(二零一五年：港幣47,000,000元)，並產生出售收益淨額港幣9,000,000元(二零一五年：港幣28,000,000元)(見附註五)。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 投資物業(續)

#### (b) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

##### 估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一六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。

##### 估值方法

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

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

##### 估值

據此,公允價值淨收益為港幣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(參閱附註八(b))。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十二 衍生金融工具

	於二零一六年六月三十日 (未經審核)		於二零一五年十二月三十一日 (經審核)	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
<b>現金流量對沖：</b>				
跨貨幣利率掉期合約 (附註廿一(a)(i))	-	627	216	928
利率掉期合約 (附註廿一(a)(i))	-	968	-	848
	-	1,595	216	1,776
<b>公允價值變動計入損益：</b>				
跨貨幣利率掉期合約 (附註五(i)及廿一(a)(i))	262	148	-	-
利率掉期合約 (附註五(i)及廿一(a)(i))	-	131	-	-
其他衍生金融工具 (附註廿一(a)(i))	63	-	84	-
	325	279	84	-
	325	1,874	300	1,776
<b>代表：</b>				
非流動部分	325	1,650	300	1,773
流動部分(附註十八)	-	224	-	3
	325	1,874	300	1,776

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十二 衍生金融工具(續)

#### (a) 以現金流量對沖之衍生金融工具

本集團與若干銀行交易對手訂立之掉期合約包括：

- 用作對沖以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據，其於二零一六年六月三十日之本金總額為10,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元(二零一五年十二月三十一日：672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元)、及以日圓計值之銀行借款，其於二零一六年六月三十日之總本金金額為10,000,000,000日圓(二零一五年十二月三十一日：10,000,000,000日圓)，兩者所產生之利率風險及外匯風險之跨貨幣利率掉期合約；及
- 用作對沖若干以港元計值之銀行借款，其於二零一六年六月三十日之總本金金額為港幣9,300,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣11,700,000,000元)所產生之利率風險之利率掉期合約。

此等跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約指定作為由擔保票據及銀行借款所產生之利率風險及外匯風險之現金流量對沖。此等掉期合約到期日介乎二零一七年二月廿八日至二零二六年三月十七日(二零一五年十二月三十一日：二零一六年六月十三日至二零二六年十月二十日)期間。

#### (b) 其他衍生金融工具

其他衍生金融工具之賬面值代表於報告期間結束日仍未行使之由美麗華酒店企業有限公司(本集團之上市聯營公司)所發行之紅利認股權證之公允價值。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十三 其他金融資產

	於二零一六年 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
<b>可供出售證券</b>		
非上市(附註廿一(b))	1,128	1,123
上市：		
— 香港	2,779	2,637
— 香港以外	225	79
	<b>4,132</b>	<b>3,839</b>
<b>持有至到期日之債務證券(附註廿一(b))</b>		
上市：		
— 香港	522	522
— 香港以外	518	613
	<b>1,040</b>	<b>1,135</b>
<b>應收分期款</b>	<b>4,473</b>	<b>2,306</b>
<b>應收貸款</b>	<b>999</b>	<b>1,042</b>
	<b>10,644</b>	<b>8,322</b>
上市之可供出售證券市值(附註廿一(a)(i))	<b>3,004</b>	<b>2,716</b>
上市之持有至到期日之債務證券市值(附註廿一(b))	<b>1,100</b>	<b>1,164</b>
已減值之個別可供出售證券市值	577	480

#### (a) 可供出售證券

本集團若干上市之可供出售證券被個別確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。

於二零一六年六月三十日可供出售證券賬面值中，包括金額合共為港幣92,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣91,000,000元)之可供出售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。於二零一六年六月三十日，本集團並無使用該等信貸額度。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十三 其他金融資產(續)

#### (b) 持有至期滿日之債務證券

於二零一六年六月三十日，除一筆賬面值為數港幣24,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣20,000,000元)之債務證券因發行企業於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內拖欠應支付利息而已被減值以外，所有持有至期滿日之債務證券均為上市、由良好信貸評級之企業所發行及並無逾期或減值。

於二零一六年六月三十日之持有至期滿日之債務證券賬面值中包括金額合共為港幣541,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣598,000,000元)之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。於二零一六年六月三十日，本集團並無使用該等信貸額度。

#### (c) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。包括於「其他金融資產」之款項並無逾期或減值。自報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十六)。

#### (d) 應收貸款

於二零一六年六月三十日，應收貸款包括港幣648,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣684,000,000元)及港幣351,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣358,000,000元)為有抵押、附息且年利率分別為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%)及12%(二零一五年十二月三十一日：12%)。此款項於報告期間結束日起一年後到期，及並無逾期或減值。

預期於一年內收回之流動部分港幣225,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣236,000,000元)已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十六)。

### 十四 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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十五 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
<b>物業發展</b>		
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
待銷售之已建成物業	10,722	9,460
	<b>79,811</b>	<b>81,474</b>
<b>其他業務</b>		
存貨	74	82
	<b>79,885</b>	<b>81,556</b>

### 十六 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(附註十三(c))	1,622	2,146
應收貸款(附註十三(d))	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
	<b>8,280</b>	<b>8,371</b>

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、附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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十六 應收賬款及其他應收款(續)

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
逾期六個月或以上	54	63
	<b>2,557</b>	<b>3,048</b>

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。



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十七 現金及銀行結餘

	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
銀行及其他財務機構定期存款	13,017	6,771
銀行存款及現金	4,646	5,008
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	17,663	11,779
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(357)	(928)
被限制使用現金	(3,712)	(2,380)
現金及現金等價物	13,594	8,471
銀行透支	-	(6)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	13,594	8,465

於二零一六年六月三十日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘中包括於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘，當中包括港幣3,712,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,380,000,000元)之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金。

### 十八 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(附註十二)	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

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十八 應付賬款及其他應付款(續)

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
	<b>5,471</b>	<b>6,588</b>

### 十九 銀行借款及透支

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團獲得新增銀行借款金額港幣15,039,000,000元(二零一五年：港幣23,313,000,000元)及償還銀行借款金額港幣10,715,000,000元(二零一五年：港幣24,119,000,000元)。新增銀行借款之年利率介乎0.58%至1.54%之間(二零一五年：介乎0.80%至1.47%之間)。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團之所有銀行借款及透支均為無抵押。

### 二十 派發之紅股股份

本公司於二零一六年六月二十三日發行合共331,000,000股紅股股份予於二零一六年六月十三日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股新股。根據香港《公司條例》(第622章)第135條，公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿一 金融工具之公允價值計量

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債

##### (i) 公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中所使用輸入數據之可觀察性及重要性：

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

	於二零一六年 六月三十日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一六年六月三十日 公允價值計量所界定下之	
		第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
<b>經常性公允價值計量</b>			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註十三)	3,004	3,004	-
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十二)	262	-	262
— 其他衍生金融工具(附註十二)	63	63	-
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十二)	775	-	775
— 利率掉期合約(附註十二)	1,099	-	1,099

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿一 金融工具之公允價值計量(續)

#### (a) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

##### (i) 公允價值等級(續)

	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一五年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元
<b>經常性公允價值計量</b>			
金融資產：			
可供出售證券：			
— 上市(附註十三)	2,716	2,716	-
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十二)	216	-	216
— 其他衍生金融工具(附註十二)	84	84	-
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十二)	928	-	928
— 利率掉期合約(附註十二)	848	-	848

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級(二零一五年：無)。本集團之政策是於報告期間結束日確認公允價值等級之間所發生之轉移。

##### (ii) 第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

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

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿一 金融工具之公允價值計量(續)

#### (b) 以非公允價值列報之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

##### — 若干應收聯營公司及合營企業款項及所有應付聯營公司及合營企業款項

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

##### — 非上市投資

非上市可供出售證券賬面值為港幣1,128,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,123,000,000元)(參閱附註十三)，並無於活躍市場之市場公開價格，其公允價值並不能可靠地計量。於報告期間結束日，有關投資以成本減去減值虧損後確認。

##### — 持有至期滿日之債務證券

持有至期滿日之債務證券金額為港幣1,040,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,135,000,000元)(參閱附註十三)於報告期間結束日以攤銷成本減去減值虧損後確認，其公允價值為港幣1,100,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣1,164,000,000元)(參閱附註十三)。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿二 資本承擔項目

於二零一六年六月三十日，本集團未於本簡明中期財務報表內計提之資本承擔項目如下：

	於二零一六年 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
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	5,221	6,060
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	21,373	21,113
	<b>26,594</b>	<b>27,173</b>
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔項目：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	1,646	1,178
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	172	1,043
	<b>1,818</b>	<b>2,221</b>

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿三 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)事項(「出售」)，本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時(「完成」)或之前所發生之任何稅務債項、回補直至完成時所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額，及於完成或之前物業重新分類所產生之稅務債項。於二零一六年六月三十日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣11,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣13,000,000元)。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本公司就有關擔保本集團之附屬公司及工程就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書之或然負債為港幣36,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣38,000,000元)。
- (c) 於二零一六年六月三十日，本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一六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。

### 廿四 重大關連人士交易

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

#### (a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與其同母系附屬公司於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
其他利息支出(註(i))	22	53
銷售建築物料收入(註(iii))	-	7
銷售佣金收入(註(iii))	4	3
行政費用收入(註(ii))	4	4

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿四 重大關連人士交易 (續)

#### (b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與其聯營公司及合營企業於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
保安服務收入(註(iii))	13	12
管理費收入(註(iii))	3	6
租金收入(註(iii))	9	8
租金支出(註(iii))	67	67
場地相關費用(註(iii))	31	31
其他利息收入(註(i))	1	17
租務佣金收入(註(iii))	4	2

#### (c) 與關連公司之交易

本集團與其關連公司(由本公司一名董事之私人家族信託所控制)於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銷售建築物收入(註(iii))	3	-
租金收入(註(iii))	5	9
稅務彌償保證收回	2	5

註：

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



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿四 重大關連人士交易 (續)

#### (d) 與陽光房地產基金之交易

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
租金支出	5	5
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	24	24
資產管理服務費收入	43	46
保安服務費收入	1	1

上述之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之相關協議/契約之條款進行。於二零一六年六月三十日應收陽光房地產基金之款項為港幣28,000,000元(二零一五年十二月三十一日:港幣26,000,000元)。此款項為無抵押、免息及無固定還款期,並已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十六)。

#### (e) 與本公司一名董事所擁有之一間公司之交易

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

於二零一六年六月三十日,該實體向上述聯營公司墊支之款項金額為港幣80,000,000元(二零一五年十二月三十一日:港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後宣派中期股息。有關詳情披露於附註九(a)。

### 廿六 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈報方式。

## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零一六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%
	<b>9,725</b>	<b>11,019</b>	<b>-12%</b>	<b>3,742</b>	<b>4,605</b>	<b>-19%</b>

	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	
<b>經調整基礎盈利</b>	<b>4,857</b>	<b>5,033</b>	<b>(176)</b>	<b>-3%</b>

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		
按地區貢獻：				
香港	4,071	4,372	(301)	-7%
中國內地	1,815	2,804	(989)	-35%
	<b>5,886</b>	<b>7,176</b>	<b>(1,290)</b>	<b>-18%</b>

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，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，中國內地物業銷售之總收入包括港幣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%
	<b>1,191</b>	<b>1,551</b>	<b>(360)</b>	<b>-23%</b>

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%)，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%)，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分抵銷：(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%
	<b>1,191</b>	<b>1,551</b>	<b>(360)</b>	<b>-23%</b>

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元而部分抵銷。

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」車位之物業銷售之除稅前盈利貢獻減少合共港幣37,000,000元而部分抵銷。

## 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		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	1,889	1,912	(23)	-1%
中國內地	850	852	(2)	-0.2%
	<b>2,739</b>	<b>2,764</b>	<b>(25)</b>	<b>-1%</b>

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		增加 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		
<b>按地區貢獻：</b>				
香港	2,558	2,478	80	+3%
中國內地	704	656	48	+7%
	<b>3,262</b>	<b>3,134</b>	<b>128</b>	<b>+4%</b>
<b>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：</b>				
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%
	<b>3,262</b>	<b>3,134</b>	<b>128</b>	<b>+4%</b>

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訂立新租賃契約，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而增加之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，集團債務總額之45%（二零一五年十二月三十一日：54%）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10,000,000,000日圓）之票據、債券及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一六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工程就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

### 貸款協議載有關於控股股東須履行之條件

本公司透過數間全資附屬公司作為借款人，分別向多組銀團取得以下貸款，該等貸款均由本公司分別作出擔保：

- (i) 於二零一四年一月取得一項港幣一百三十八億元四年期之信貸、五年期之信貸及循環信貸額；及
- (ii) 於二零一五年三月取得一項港幣一百八十億元五年期之信貸及循環信貸額。

二零一一年取得一項港幣一百億元五年期之信貸及循環信貸額已於二零一六年六月全數償付。

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

### 中期業績之審閱

截至二零一六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，而其審閱報告載列於第192頁。

### 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

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

## 董事資料之變動

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

- (i) 胡家驃先生由二零一六年四月一日起不再出任觀韜律師事務所之主席（國際）。

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

	薪金、津貼及福利 <sup>(附註)</sup>		酌定花紅
	截至六月三十日止六個月		截至二零一五年
	二零一六年	二零一五年	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	止年度(作參考)
			港幣千元
林高演	5,101	4,904	20,750
葉盈枝	4,657	4,477	14,560
李家傑	9,177	8,836	572
李家誠	6,821	6,777	2,828
孫國林	3,581	3,441	6,423
馮李煥琮	2,560	2,461	4,386
郭炳濠	2,487	2,391	1,273
黃浩明	4,816	4,588	12,950

附註： 不包括花紅及董事袍金。

李鏡禹先生於二零一六年六月二日退任本公司董事。除上述披露外，其他現為董事之基本薪金於回顧期內並無變動。其他津貼及福利、花紅及退休金供款之釐定基準維持不變。本公司若干董事薪酬之主要部分為酌定花紅，其將於接近年終時釐定。截至二零一五年十二月三十一日止年度之酌定花紅已載列於上以作參考。

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零一六年八月二十三日

於本報告日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、孫國林、馮李煥琮、劉壬泉、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、胡家驍、梁希文及潘宗光。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零一六年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予設置之名冊所載，或根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

#### 普通股（除文義另有所指外）

#### 好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	11,681,944		2,631,026,081		2,642,708,025	72.65
	李家傑	1				2,631,026,081	2,631,026,081	72.33
	李家誠	1				2,631,026,081	2,631,026,081	72.33
	李達民	2	165,514				165,514	0.00
	李王佩玲	3	48,501				48,501	0.00
	馮李煥琮	4	1,873,132				1,873,132	0.05
	胡家驃	5			2,928		2,928	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	6			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	6				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李家誠	6				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李達民	7	6,666				6,666	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	8			5,280,460,351		5,280,460,351	41.52
	李家傑	8				5,280,460,351	5,280,460,351	41.52
	李家誠	8				5,280,460,351	5,280,460,351	41.52
	潘宗光	9				165,655	165,655	0.00
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	10	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	11	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	12	465,100				465,100	0.13
	梁希文	13	2,250				2,250	0.00

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	14			321,578,100		321,578,100	46.43
	李家傑	14				321,578,100	321,578,100	46.43
	李家誠	14				321,578,100	321,578,100	46.43
港華燃氣有限公司	李兆基	15			1,689,023,813		1,689,023,813	63.38
	李家傑	15				1,689,023,813	1,689,023,813	63.38
	李家誠	15				1,689,023,813	1,689,023,813	63.38
恒基兆業有限公司	李兆基	16			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	17			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	18	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	李家傑	16				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	17				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	18				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李家誠	16				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	17				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	18				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
Best Homes Limited	李兆基	19			26,000		26,000	100.00
	李家傑	19				26,000	26,000	100.00
	李家誠	19				26,000	26,000	100.00

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
威永投資有限公司	李家傑	20			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	21	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	22			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	23			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	22				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	23				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	22				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	23				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
盈基發展有限公司	馮李煥琮	24	50				50	5.00
喜田地產有限公司	李兆基	25			100		100	100.00
	李家傑	25				100	100	100.00
	李家誠	25				100	100	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	26			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	27			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	26				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	27				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	26				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	27				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00

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

## 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

## 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一六年六月三十日止六個月內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

## 主要股東及其他人士權益

於二零一六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

### 好倉

	股份權益總數	百分比權益
<b>主要股東：</b>		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,631,026,081	72.33
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,631,026,081	72.33
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,631,026,081	72.33
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,628,830,704	72.27
Yamina Investment Limited (附註1)	1,187,280,220	32.64
Believegood Limited (附註1)	599,465,015	16.48
South Base Limited (附註1)	599,465,015	16.48
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	278,847,043	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	341,972,009	9.40

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有 11,681,944 股，而其餘之 2,631,026,081 股中，(i) 1,089,999,150 股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 341,972,009 股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 278,847,043 股由 Cameron Enterprise Inc. 擁有；599,465,015 股由 South Base Limited 全資擁有之 Believegood Limited 擁有；114,874,271 股由 Jayasia Investments Limited 全資擁有之 Prosglass Investment Limited 擁有；105,703,954 股由 Mei Yu Ltd. 全資擁有之 Fancy Eye Limited 擁有；88,389,937 股由 World Crest Ltd. 全資擁有之 Spreadral Limited 擁有；及 Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及 World Crest Ltd. 為 Yamina Investment Limited 之全資附屬公司，而 Yamina Investment Limited 為恒兆全資擁有；(iv) 8,202,766 股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬 Superfun Enterprises Limited 擁有，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）持有煤氣 41.52%，而恒兆則被視為持有恒地 72.27%；(v) 2,195,377 股由富生有限公司（「富生」）擁有；及 (vi) 937,285 股及 439,274 股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司 Tako Assets Limited 及 Thommen Limited 擁有，而恒地持有香港小輪 33.41%（列載於附註 10）。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及 Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有 Hopkins、Rimmer 及 Riddick 之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
4. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
5. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
6. 該等股份中，(i) 恒地全資擁有之 Kingslee S.A. 之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited 及登銘置業有限公司分別擁有 843,249,284 股、602,398,418 股、363,328,900 股、217,250,000 股及 84,642,341 股；及 (ii) 3,000,000 股及 1,406,000 股分別由香港小輪之全資附屬公司 Tako Assets Limited 及 Thommen Limited 擁有，而恒地持有香港小輪 33.41%（列載於附註 10）。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註 1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
7. 該等股份由李達民先生實益擁有。
8. 該等股份中，Timpani Investments Limited 之全資附屬迪斯利置業有限公司及 Medley Investment Limited 分別擁有 2,939,646,295 股及 1,141,777,213 股；Chelco Investment Limited 之全資附屬 Macrostar Investment Limited 擁有 1,199,036,843 股；Timpani Investments Limited 及 Chelco Investment Limited 為 Faxson Investment Limited 之全資附屬公司，而 Faxson Investment Limited 為恒地全資擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註 1）及煤氣的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
10. 該等股份中，李兆基博士實益擁有 799,220 股，而其餘之 119,017,090 股股份中，恒地全資擁有之 Pataca Enterprises Limited 之全資附屬 Wiselin Investment Limited 擁有 48,817,090 股及 Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited 及 Paillard Investment Limited 各擁有 23,400,000 股。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註 1）及香港小輪的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。

11. 該等股份由林高演博士實益擁有。
12. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
13. 該等股份由梁希文先生實益擁有。
14. 該權益包括 269,530,250 股股份及 52,047,850 份認股權證，當中恒地全資擁有之 Aynbury Investments Limited 之全資附屬 Higgins Holdings Limited 擁有 100,612,750 股及 20,122,550 份認股權證、Multiglade Holdings Limited 擁有 88,412,500 股及 15,824,300 份認股權證及 Threadwell Limited 擁有 80,505,000 股及 16,101,000 份認股權證。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒地（列載於附註 1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
15. 該等股份由煤氣之全資附屬 Hong Kong & China Gas (China) Limited、Planwise Properties Limited 及 Superfun Enterprises Limited 擁有。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註 8）及港華燃氣有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
16. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
17. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
18. 該等股份中，李兆基博士實益擁有 35,000,000 股，而富生擁有其餘之 15,000,000 股。
19. 該等股份中，(i) 10,400 股由恒地擁有；及 (ii) 15,600 股由恒兆全資附屬 Manifest Investments Limited 擁有。
20. 該等股份中，(i) 5,000 股由李家傑博士全資擁有之 Applecross Limited 擁有；及 (ii) 5,000 股由恒地間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之 Andcoe Limited 之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
21. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
22. 該等股份由 Jetwin International Limited 擁有。
23. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
24. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
25. 該等股份中，(i) 80 股由恒地之全資附屬達榮發展有限公司擁有；(ii) 10 股由恒兆之全資附屬恒基財務有限公司擁有；及 (iii) Perfect Bright Properties Inc. 及 Furnline Limited 各擁有 5 股，Jetwin International Limited 為 Perfect Bright Properties Inc. 及 Furnline Limited 各自之 A 股（「A 股」）之唯一持有人，而 A 股佔有 Perfect Bright Properties Inc. 及 Furnline Limited 於喜田地產有限公司之所有權益及承擔所有責任。Triton (Cayman) Limited 作為一單位信託之受託人，擁有 Jetwin International Limited 之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited 及 Victory (Cayman) Limited 分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有 Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited 及 Victory (Cayman) Limited 之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
26. 該等股份由 Jetwin International Limited 擁有。
27. 該股份由恒地全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。





**獨立審閱報告**  
**致恒基兆業地產有限公司董事會**  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第128頁至第169頁恒基兆業地產有限公司的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第三十四號編製及呈列簡明中期財務報表。

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

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一六年六月三十日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」的規定編製。

**畢馬威會計師事務所**  
執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一六年八月二十三日



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

