

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



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

**截至二零一六年十二月三十一日止
六個月之中期業績**

摘要

二零一七財年上半年

- 合和實業正籌備在香港聯交所上市 45 週年的紀念活動
- 除利息及稅項前溢利按年減少 16% 至港幣 10.10 億元，主要由於去年同期呈報之除利息及稅項前溢利中包括囂滙銷售之分佔溢利港幣 4.27 億元。如不包括囂滙銷售之分佔溢利，除利息及稅項前溢利由港幣 7.78 億元按年增加 27% 至港幣 9.88 億元
- 本公司擁有人應佔核心溢利（不包括已落成投資物業公平值收益）按年下降 29% 至港幣 6.69 億元，或每股港幣 0.77 元，主要由於囂滙銷售之分佔溢利減少
- 中期股息每股港幣 55 仙
- 零售租金收入按年上升 6%，因零售物業組合是以本地消費為主的鄰里購物中心，受訪港遊客減少的影響較少，以及利東街的全期貢獻所致
- E-Max 位於地下的高級時裝特賣場於二零一六年八月開業，並廣受市場歡迎
- 合和中心二期的建築工程正全速推進。目標於二零一九年完成
- 截至二零一六年十二月三十一日，所有囂滙單位均已售出
- 合和新城預計於二零一七財年銷售入賬約人民幣 7 億元，將超逾人民幣 6 億元的目標。人民幣 4.74 億元銷售已於二零一七財年上半年入賬
- 悅來酒店之總收入按年減少 2%，主要由於訪港遊客減少所致

二零一七財年下半年及未來展望

- E-Max 實現蛻變，正在擴建高級時裝特賣場。位於 B1 樓的租戶將於二零一七年第一季度前遷出以進行翻新工程，而新租戶預計於二零一八年夏季開始營業。二樓美食廣場將於二零一七年第一季度部分開業。E-Max 於二零一九財年的零售租金收入目標較二零一六財年增加 50%
- 皇后大道東 155－167 號項目擴建為皇后大道東 153－167 號項目，以增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面。預估該項目將於二零二一年開始營運
- 合和新城計劃於二零一八財年銷售收益入賬約人民幣 5 億元。預售計劃將於二零一七年第二季度開展

集團業績

概覽

截至二零一六年十二月三十一日止六個月（「回顧期」），本集團之收入由二零一五年同期之港幣 66.40 億元下跌至港幣 33.87 億元。投資物業業務之收入持續錄得穩健增長，合和新城項目之物業銷售確認額亦有所增加。然而，上述正面因素主要被囂滙物業銷售確認減少抵銷。

於回顧期內，本集團之除利息及稅項前溢利由二零一五年同期之港幣 12.05 億元減少至港幣 10.10 億元，主要由於去年同期呈報之除利息及稅項前溢利中包括囂滙銷售之分佔溢利港幣 4.27 億元。投資物業、收費公路業務與合和新城項目物業發展之除利息及稅項前溢利持續穩步增加。此外，人民幣貶值匯兌虧損亦錄得減少。然而，上述正面因素主要被囂滙物業銷售確認之分佔溢利減少抵銷。

如不包括囂滙銷售之分佔溢利，本集團之除利息及稅項前溢利於回顧期內由港幣 7.78 億元增長至港幣 9.88 億元。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月內，本集團各項業務之收入以及除利息及稅項前溢利如下：

| 港幣百萬元 | 收入 | | 除利息及稅項前溢利* | |
|------------------|-------|--------------|------------|--------------|
| | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 |
| 物業租賃、代理及管理 | 550 | 567 | 371 | 383 |
| 酒店、餐廳及餐飲營運 | 216 | 215 | 51 | 44 |
| 投資物業與酒店及餐飲小計 | 766 | 782 | 422 | 427 |
| 物業發展 | 4,131 | 880 | 453 | 274 |
| 收費公路投資 | 1,246 | 1,253 | 293 | 305 |
| 發電廠 | 414 | 434 | 62 | 34 |
| 庫務收入 | 83 | 38 | 83 | 38 |
| 其他 | - | - | (108) | (68) |
| 收入／除利息及稅項前溢利（附註） | 6,640 | 3,387 | 1,205 | 1,010 |

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

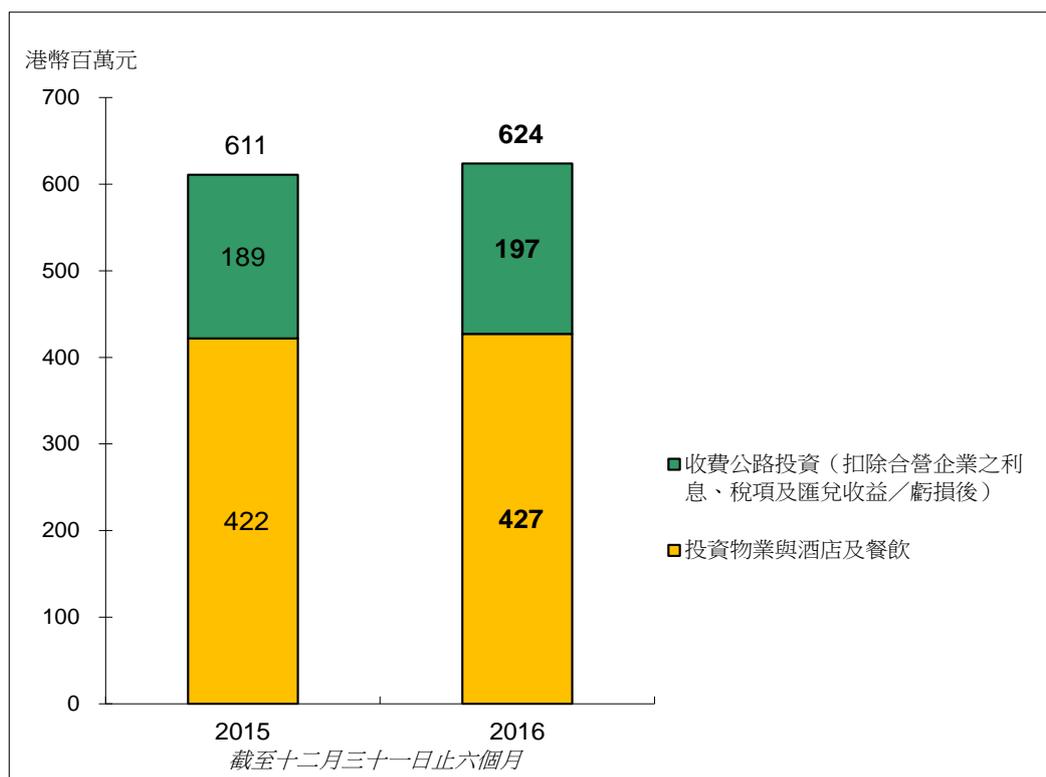
附註：

收入／除利息及稅項前溢利與簡明綜合損益及其他全面收益表對賬

| 港幣百萬元 | 業績 | |
|---------------|-------------|--------------|
| | 2015 | 2016 |
| 除利息及稅項前溢利 | 1,205 | 1,010 |
| 財務成本 | (34) | (5) |
| 已落成投資物業之公平值收益 | 621 | 192 |
| 除稅前溢利 | 1,792 | 1,197 |
| 稅項 | (117) | (217) |
| 本期溢利 | 1,675 | 980 |
| 應佔溢利： | | |
| 本公司擁有人 | 1,559 | 861 |
| 非控股權益 | 116 | 119 |
| | 1,675 | 980 |

| 港幣百萬元 | 收入 | |
|--------------------|-------------|----------------|
| | 2015 | 2016 |
| 本集團業績之收入 | 6,640 | 3,387 |
| 減： | | |
| 樂天峯物業銷售收益 | - | (85) |
| 庫務收入 | (83) | (38) |
| 應佔從事以下業務之合營企業的收入 | | |
| －收費公路投資 | (1,246) | (1,253) |
| －發電廠 | (414) | (434) |
| －物業發展及物業投資 | (4,014) | (295) |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表之營業額 | 883 | 1,282 |

重點收益業務營運溢利*



* 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

收入

於回顧期內，本集團之收入合計為港幣33.87億元，較二零一五年同期呈報之港幣66.40億元減少49%。該收入包括持作出售投資物業（即樂天峯）之銷售收益、庫務收入及本集團應佔合營企業收入。

投資物業業務收入繼續穩健增長，合和新城項目之物業銷售確認亦有所增長。然而，上述正面因素被囍滙之物業銷售確認減少抵銷。

除利息及稅項前溢利

於回顧期內，本集團之除利息及稅項前溢利由二零一五年同期呈報之港幣 12.05 億元減少 16% 至港幣 10.10 億元，主要由於去年同期的除利息及稅項前溢利中包括囍滙銷售之分佔溢利港幣 4.27 億元，但於回顧期內囍滙銷售餘下存貨產生分佔溢利僅為港幣 2,200 萬元。投資物業、收費公路業務與合和新城項目物業發展之除利息及稅項前溢利持續穩步增加。此外，人民幣貶值匯兌虧損亦錄得減少。然而，上述正面因素主要被囍滙物業銷售確認之分佔溢利減少抵銷。

如不包括囍滙銷售之分佔溢利，本集團之除利息及稅項前溢利於回顧期內由港幣 7.78 億元增長 27% 至港幣 9.88 億元。

為增加股東利益，本集團管理層將致力制定及實施本集團企業行政費用之成本控制措施。

合和公路基建合營企業之企業所得稅

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

本公司擁有人應佔溢利

於回顧期內，本公司擁有人應佔溢利由二零一五年同期呈報之港幣 15.59 億元減少至港幣 8.61 億元或每股港幣 0.99 元，主要由於薑滙銷售之分佔溢利減少及於回顧期內錄得已落成投資物業之公平值收益減少。

如不包括本集團已落成投資物業之公平值收益，期內本公司擁有人應佔核心溢利由港幣 9.38 億元下跌 29% 至港幣 6.69 億元或每股港幣 0.77 元，主要由於薑滙物業銷售確認之分佔溢利減少。如不包括薑滙銷售之分佔溢利，期內本公司擁有人應佔本集團核心溢利由港幣 5.11 億元增長至港幣 6.47 億元。核心溢利包括由於人民幣貶值導致之本公司擁有人應佔匯兌虧損港幣 4,200 萬元，主要來自廣深合營企業之美元貸款之應佔匯兌虧損。因此，如人民幣兌港幣／美元兌換率貶值 1%，則本公司擁有人應佔匯兌虧損將增加約港幣 800 萬元，主要源自廣深合營企業之美元貸款。

資產負債表之主要資產（經調整股東權益）

為反映本集團酒店物業及合和公路基建業務的相關經濟價值（按成本基準呈列），以下所列的本集團股東權益表（「經調整股東權益」）按相關酒店物業及合和公路基建業務於二零一六年十二月三十一日的市場估值呈列。

| 資產負債表摘要 於2016年12月31日 (港幣百萬元) | 合和公路 基建業務 | 合和實業- 其他業務 | 合和實業 集團總計 | 於2016年12月31日 (港幣) | 悅來酒店 | 合和中心二期 酒店部份 | 合和公路 基建業務 |
|------------------------------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|--|--------------------------------------|--|
| 已落成投資物業 | - | 29,814 | 29,814 | 市值 | \$ 29.46億 每房間 3.2百萬元 | \$ 40.43億 每在建中房間 3.9百萬元 | \$ 83.64億 |
| 悅來酒店 | - | 334 | 334 | | | | 2,055 百萬股 (合和實業66.7% 權益)X 合和公路 基建市價@ 港幣4.07 元於 31.12.2016 |
| 發展中物業 | | | | 賬面值 | \$ 3.34億 每房間 0.4百萬元 按成本扣除 累計折舊 | \$ 24.62億 每在建中房間 2.4百萬元 按成本 | \$ 42.21億 |
| 合和中心二期 | | | | 隱藏價值 | \$ 26.12億 每股 3.0 元* | \$ 15.81億 每股 1.8 元* | \$ 41.43億 每股 4.8 元* |
| - 商業部分 | - | 4,593 | 4,593 | | | | 合共: \$ 83.36億 每股9.6元* |
| - 酒店部分 | - | 2,462 | 2,462 | | | | |
| 皇后大道東155-167號** | - | 773 | 773 | 隱藏價值合共 | | | 8,336 (每股港幣9.6元)* |
| 持作發展物業 | - | 1,022 | 1,022 | | | | |
| 合營企業之權益 (收費公路、電廠及薑滙/利東街) | 5,800 | 1,759 | 7,559 | 經調整股東權益 (未經審核) | | | 54,759 (每股港幣 63.0 元)* |
| 其他資產/負債 | 503 | 1,612 | 2,115 | | | | |
| 非控股權益 | (2,082) | (167) | (2,249) | | | | |
| 股東權益 | 4,221 | 42,202 | 46,423 | | | | |
| | | | (每股港幣3.4元)* | | | | |

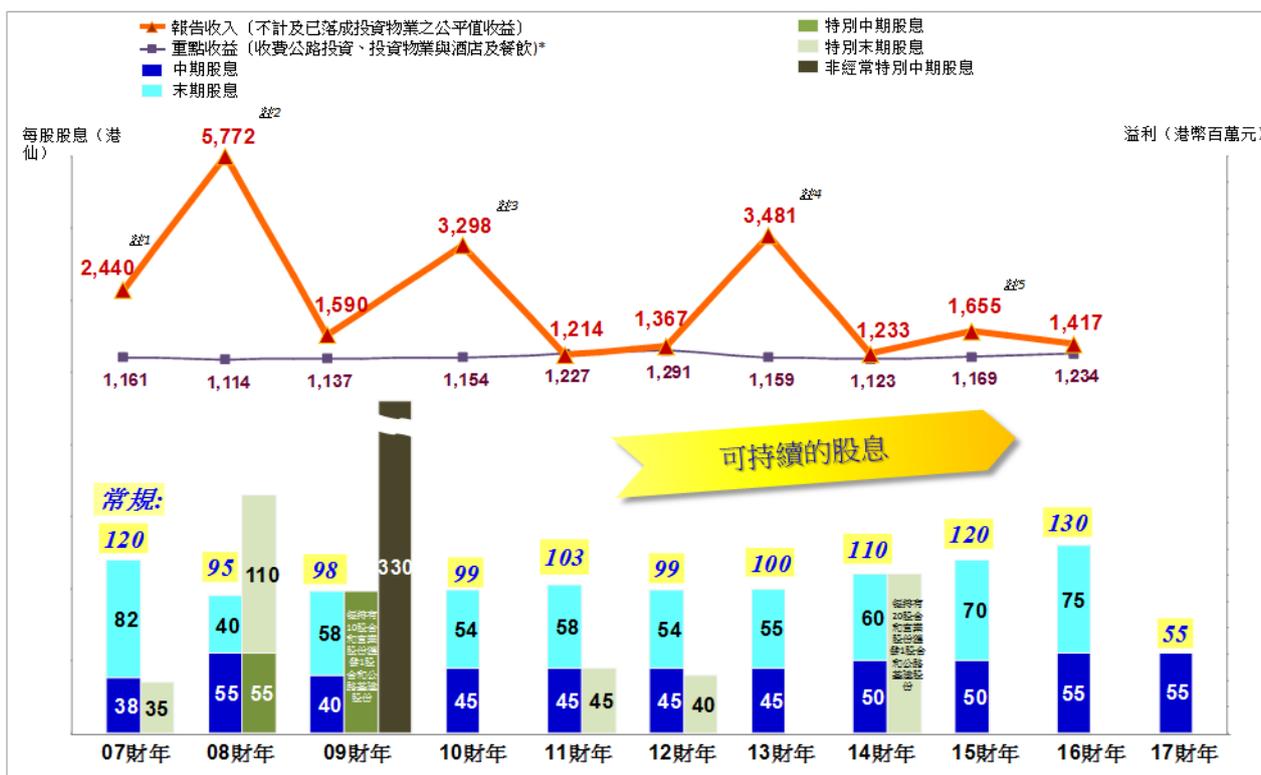
*合和實業已發行股份數目: 8.698 億(於2016年12月31日)

**本集團已擴建該項目成為皇后大道東153-167號

股息

董事會宣佈派發截至二零一七年六月三十日止財政年度之中期股息每股港幣 55 仙（截至二零一六年六月三十日止財政年度：中期股息每股港幣 55 仙）。該股息之派息率相當於本公司擁有人應佔本集團溢利（不計及已落成投資物業之公平值收益）之 72%。中期股息將於二零一七年二月二十二日（星期三）派發予於二零一七年二月十日（星期五）營業時間結束時已登記之本公司股東。

合和實業的股息及收益往績



* 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

註1：計及濠庭都會物業銷售

註2：計及濠庭都會出售盈利港幣39.48億元及東南西環高速公路出售盈利港幣7.93億元

註3：計及樂天峯之落成收益港幣22.38億元

註4：計及合和中心二期土地變換收益港幣22.49億元

註5：計及利東街之落成收益港幣1.2億元、皇后大道東155-167號重建收益港幣3億元

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權享有中期股息，本公司將於二零一七年二月十日（星期五）暫停辦理本公司股份過戶登記手續一天，於上述暫停辦理股份過戶登記日期，不能轉讓本公司之股份。為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年二月九日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之股份登記處—香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716號舖。

財務回顧

資金流動性及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之現金狀況及可動用銀行貸款額如下：

| 港幣百萬元 | 30.6.2016 | 31.12.2016 |
|----------------|-----------|------------|
| 現金 | 2,886 | 3,561 |
| 可動用銀行貸款額 (附註1) | 3,590 | 3,790 |
| 現金及可動用銀行貸款額 | 6,476 | 7,351 |

附註1：於二零一六年十二月三十一日，可動用銀行貸款額包括未動用銀行透支額及未承諾銀行貸款額港幣6.40億元。

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

| 港幣百萬元 | 30.6.2016 | 31.12.2016 |
|-----------------------|-----------|------------|
| 總負債 | 2,550 | 2,350 |
| 淨現金 (附註2) | 336 | 1,211 |
| 總資產 | 45,640 | 46,495 |
| 股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益） | 41,139 | 42,202 |
| 總負債／總資產比率 | 5.6% | 5.1% |
| 淨資產負債比率 (附註3) | 淨現金 | 淨現金 |

附註2：「淨現金」指銀行結餘及現金減總負債

附註3：「淨資產負債比率」按淨負債除以股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）計算

現金結餘為港幣 35.61 億元，包括人民幣 13.03 億元（相等於港幣 14.54 億元）及港幣 21.07 億元。淨現金狀況為港幣 12.11 億元，相當於銀行結餘及現金扣除未償還銀行貸款共計港幣 23.50 億元。

本集團之負債還款組合（不包括合和公路基建集團）

| 港幣百萬元 | 30.6.2016 | | 31.12.2016 | |
|-----------|--------------|-----|--------------|------|
| 須於下列期間償還： | | | | |
| 一年內 | 200 | 8% | - | 0% |
| 一至五年內 | 2,350 | 92% | 2,350 | 100% |
| | <u>2,550</u> | | <u>2,350</u> | |

本集團預期，其充裕的財務資源足以應付目前及未來發展中項目的資金需要。本集團現時計劃於二零一七財年至二零一九財年為有關項目支付約港幣 46 億元之款項。本集團的手頭現金依然相當穩健。結合重點收益業務穩健之現金流，物業銷售收益，以及分別將於二零一八年及二零二零年到期之承諾銀行貸款額港幣 23 億元及港幣 32 億元，將為本集團之發展中項目提供充裕資金。由於擁有穩健之財務狀況，本集團將繼續尋求適當投資機會。

主要項目計劃

| 項目 | 目標完工 | 總投資 ^{註1} 港幣百萬元 | 權益 % | 合和實業注資額 2017財年至2019財年 ^{註1} 港幣百萬元 |
|---------------|---------------------|----------------------------|--------------------|---|
| 香港 | | | | |
| 合和中心二期 | 2019年 | 9,000 - 10,000 | 100% | 4,320 (2017財年: 550; 2018財年: 2,530 2019財年: 1,240) |
| 皇后大道東153-167號 | 2021年 ^{註3} | 約1,200 | 100% ^{註2} | 300 |
| 總計 | | | | 4,620 |

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：本集團持有皇后大道東155-167號100%業權和皇后大道東153及153A號超過80%業權。為重建而強制售賣（透過拍賣）皇后大道東153及153A號的申請已於2017年1月提交以取得100%業權。

註3：目標開始營運

於二零一六年十二月三十一日，合和公路基建集團（包括合和公路基建及其附屬公司，惟不包括其合營企業）於企業層面有淨現金人民幣5.23億元（相等於港幣5.83億元），並無未償還貸款結餘。合和公路基建於二零一六年十二月三十一日擁有可動用銀行貸款額為港幣5億元。

本集團之財務狀況仍然穩健。憑藉充裕的手頭現金結餘及未動用之銀行貸款額，可動用充足財務資源應付所有經常性經營業務之資金要求，以及目前及日後之投資活動。

庫務政策

本集團採納審慎及保守的庫務政策，其目標是減低財務成本之餘並提高金融資產回報。

於回顧期內，本集團並無任何對沖利率或外匯風險的安排。本集團將繼續保持警醒，定期監察有關之風險。

鑒於人民幣貶值趨勢，本集團已採取減少持有人民幣策略以減輕外匯風險。於回顧期內，本集團並無投資任何累積期權、股票掛鈎票據或其他金融衍生工具，而本集團所有現金主要為港幣及人民幣存款。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無抵押其資產以取得任何貸款或銀行融資。

項目承擔

(a) 合和中心二期

於二零一六年十二月三十一日，本集團就合和中心二期項目承擔之發展成本（已訂約但未計提）約為港幣 1.53 億元。

(b) 合和新城

| | <i>30.6.2016</i> | <i>31.12.2016</i> |
|---------|------------------|-------------------|
| | <i>港幣千元</i> | <i>港幣千元</i> |
| 已訂約但未計提 | 34,260 | 21,153 |

(c) 河源電廠項目

本集團就發電廠之現有發展應佔其合營公司之承擔部分，載列如下：

| | <i>30.6.2016</i> | <i>31.12.2016</i> |
|---------|------------------|-------------------|
| | <i>港幣千元</i> | <i>港幣千元</i> |
| 已訂約但未計提 | 55,203 | 73,047 |

(d) 物業翻新

| | 30.6.2016 | 31.12.2016 |
|---------|-----------|------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 已訂約但未計提 | 17,379 | 9,929 |

(e) 其他擬發展／發展中物業

| | 30.6.2016 | 31.12.2016 |
|---------|-----------|------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 已訂約但未計提 | 41,257 | 95,399 |

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本公司之附屬公司就其物業之若干買方償還銀行按揭貸款港幣 5.81 億元出任擔保人。

於二零一六年十二月三十一日，本公司就銀行為合營企業宏置發行的若干履約保證金出任擔保人，金額以港幣 1.19 億元為限。

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

重大收購或出售

本集團於期內並無任何重大收購或出售。

業務回顧

1. 物業

A. 投資物業與酒店及餐飲

本集團的投資物業與酒店及餐飲業務包括全資擁有的投資物業組合及其酒店、餐廳及餐飲業務。於六個月的回顧期內，該等業務的收入按年增長 2% 至港幣 7.82 億元。

| (港幣百萬元) 截至十二月三十一日止六個月 | 收入* | | 按年變動 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 2015 | 2016 | |
| 投資物業 | | | |
| 租金收入－寫字樓 | 198 | 195 | -2% |
| 租金收入－零售 | 157 | 167 | +6% |
| 租金收入－住宅 | 39 | 40 | +3% |
| 會議及展覽 | 34 | 39 | +15% |
| 冷氣及管理費 | 76 | 79 | +4% |
| 停車場及其他 | 46 | 47 | +2% |
| 投資物業小計 | 550 | 567 | +3% |
| 酒店及餐飲 | | | |
| 房間收入 | 106 | 105 | -1% |
| 餐廳、餐飲營運及其他 | 110 | 110 | +0% |
| 酒店及餐飲小計 | 216 | 215 | -0% |
| 總和 | 766 | 782 | +2% |

* 不包括合和實業持作自用之租約

本集團投資物業與酒店及餐飲業務的除利息及稅項前溢利按年增加 1% 至港幣 4.27 億元。於二零一三財年至二零一七財年各個上半年期間，本集團投資物業與酒店及餐飲業務之收入與除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 6% 及 6%。

收入 — 投資物業與酒店及餐飲

(港幣百萬元)



除利息及稅項前溢利 — 投資物業與酒店及餐飲

(港幣百萬元)



投資物業

於回顧期內，本集團物業租賃、代理及管理業務之收入按年增長 3% 至港幣 5.67 億元，而該等業務之除利息及稅項前溢利按年增長 3% 至港幣 3.83 億元。於二零一三財年至二零一七財年各個上半年期間，本集團投資物業之收入和除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 10% 及 10%。主要基於有效的成本控制，儘管合和中心的寫字樓租金收入減少，與去年同期相比，二零一七財年上半年除利息及稅項前溢利率仍維持於 67%。

本集團的零售資產均是以本地消費為主的鄰里購物中心，因此，受訪港遊客減少的影響較小。隨著利東街開業後全期錄得收益貢獻，零售物業的租金收入按年增長 6%。考慮到 E-Max 正在蛻變，加上利東街及現正在施工中的合和中心二期，本集團預計未來幾年零售分部將成為旗下投資物業業務的主要增長動力。

鑒於市場不明朗，本集團將對辦公室租賃業務採取防守租賃策略，以靈活租期與現有租戶續租，增加靈活性，把握經濟好轉時帶來的機遇。考慮到合和中心及九展中心正在進行租戶組合重組，本集團預期二零一七財年寫字樓租金收入將按年輕微下跌 2%。

儘管如此，本集團將透過積極地管理其物業組合，並專注於服務及品質，以繼續提升品牌價值。

於回顧期內，本集團的投資物業之出租率維持於高水平，與此同時主要投資物業之平均租金亦有所上升。

投資物業之出租率及租金

| | 平均出租率 | | | 平均 租金變動 |
|--------------------|----------------|-------------------|-----|------------|
| | 2016 財年上 半年 | 2017 財年上 半年 | 按年 | |
| 合和中心 | 94% | 87% ^{註1} | -7% | +5% |
| 九展中心寫字樓 | 95% | 95% | 0% | +1% |
| 九展中心 E-Max | 88% | 83% ^{註2} | -5% | +7% |
| 悅來坊商場 | 97% | 98% | +1% | -1% |
| QRE Plaza | 100% | 99% | -1% | -1% |
| 利東街 | ^{註3} | 96% | 不適用 | 不適用 |
| GardenEast (服務式住宅) | 87% | 94% | +7% | -9% |

註 1：由於在二零一六年十一月與一間全球快速消費品公司簽訂租賃 20,000 平方呎的租約，截至二零一六年十二月三十一日之出租率約為 90%。

註 2：B1 樓租戶於二零一六年第四季開始陸續遷出，以準備翻新 E-Max 的時裝特賣場延伸部分。

註 3：於二零一六年第一季度開業

合和中心

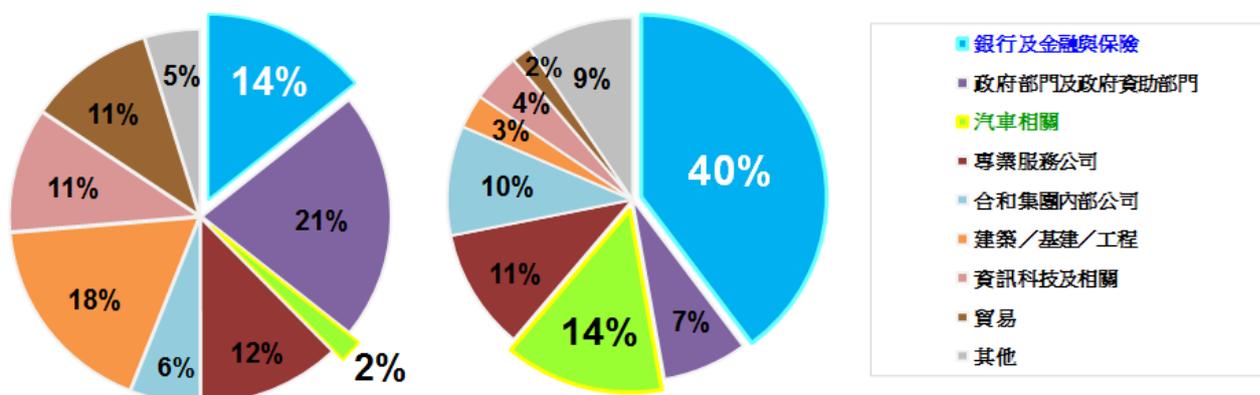
合和中心之總體收入總額（不包括本集團自用之租約）於二零一七財年上半年按年下降 1% 至港幣 2.15 億元，主要由於租戶組合重組導致寫字樓收入減少。總體平均出租率為 87%。

寫字樓

於過往各年的租戶組合重組中，本集團已成功吸引更多高收入行業（如銀行、金融服務公司及汽車相關企業）進駐合和中心設立辦事處，帶來更多高薪僱員，有助促進本集團於灣仔的零售物業租金增長。

按出租總樓面面積計算的寫字樓租戶行業佔比

按出租總樓面面積：截至2006年12月31日 按出租總樓面面積：截至2016年12月31日



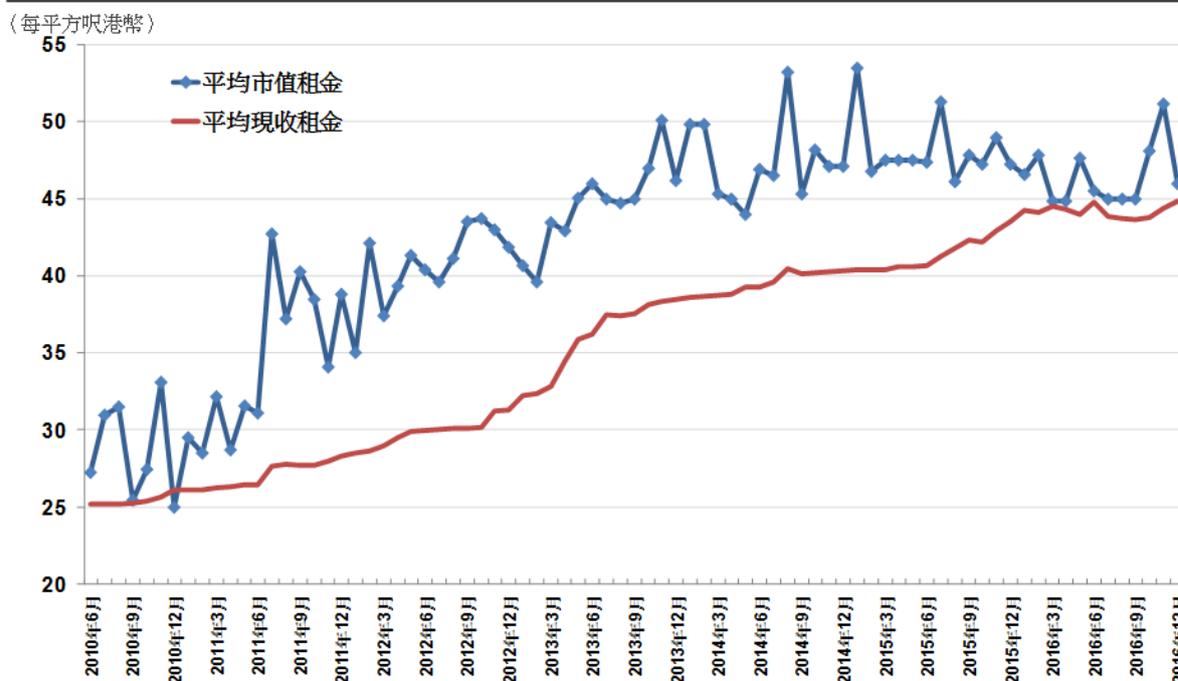
於回顧期內，租金收入按年減少 3% 至港幣 1.26 億元，而平均出租率由二零一六財年上半年的 95% 下跌至二零一七財年上半年的 86%，主要由於正在進行的租戶組合重組。儘

管現時寫字樓需求疲弱導致現收租金及市值租金之間的差額較上個期間有所縮窄，本集團不斷以資產優化計劃提升設施及服務質素，令平均現收租金按年增長 6% 至每平方呎港幣 43.5 元，而平均市值租金於二零一七財年上半年則維持於每平方呎約港幣 48 元。於二零一六年十一月，本集團與一間全球快速消費品公司簽訂租賃合和中心約 20,000 平方呎的租約，進一步彰顯本集團卓越的市場地位。截至二零一六年十二月三十一日，合和中心的寫字樓出租率約為 90%。同時，本集團預期合和中心二期落成後，將帶動灣仔周邊進一步升級，屆時將為合和中心下一階段的主要提租時點。

本集團將繼續對各項設施及服務實行資產提升措施，以保持競爭力，進而提振租金。

合和中心寫字樓

平均市值租金及平均現收租金（二零一一財年 – 二零一七財年上半年）

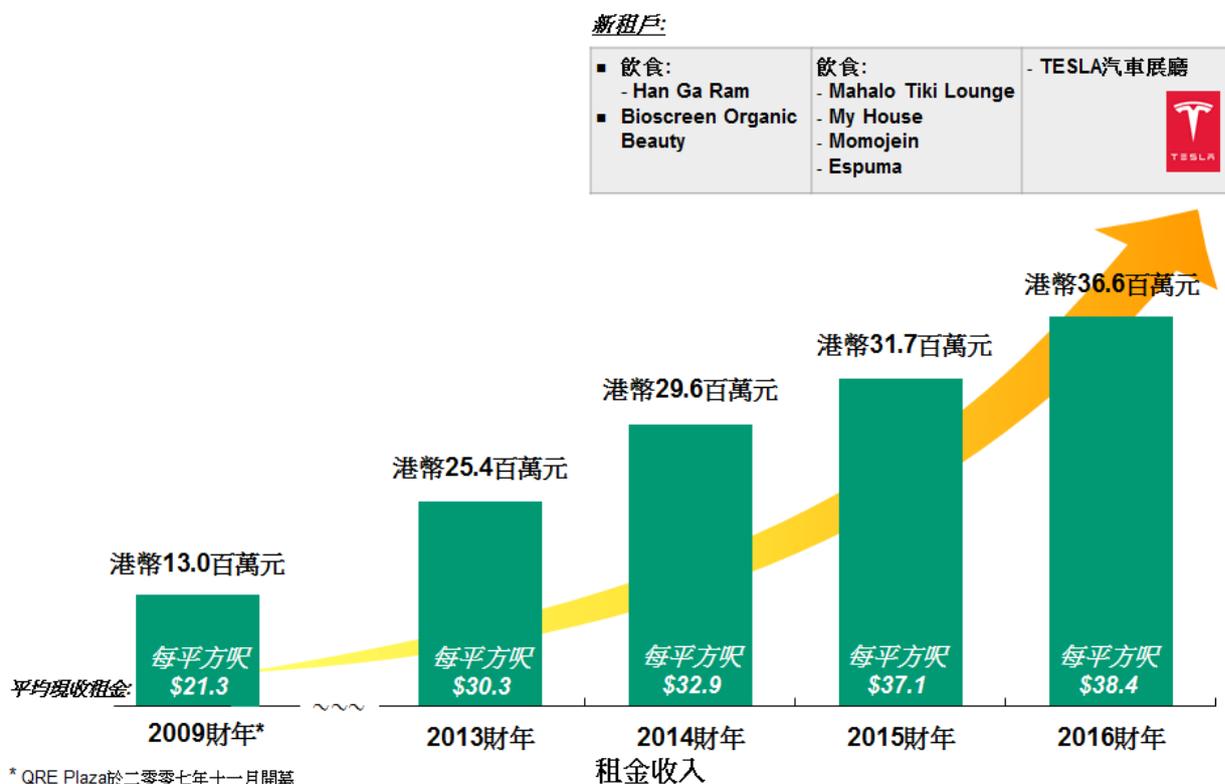


零售

本集團已開始將若干零售租戶更換為高質素食肆和生活品味商店，以提供更加多元化的餐飲及購物體驗。此外，一個位於六樓總樓面面積約 7,000 平方呎的高端「展演空間」表演場地 — 「1563' Live House」已於二零一六年八月開幕。該餐廳為食客配備現場樂隊，將有助宣傳「The East」租戶的夜間業務。囍滙及鄰近地區的新住戶已成為本集團灣仔零售租戶的顧客。

QRE Plaza

本集團持續致力改善租戶組合，令 QRE Plaza 的租金收入進一步提升。此外，市場推廣及宣傳活動亦提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商進駐。QRE Plaza 於二零一七財年上半年的總體租金收入維持於港幣 1,900 萬元。



利東街

利東街建有綠樹成蔭的行人通道，配合生活及餐飲設施，共同構成一個賞心悅目的環境格局。利東街是市建局的一個重建項目。市建局將與本集團及信和置業之間的 50 : 50 合營企業按 40 : 60 的比例分佔淨租金收入。其總樓面面積約 87,700 平方呎，利東街於二零一六年第一季度開業並獲得租客的積極響應。截至二零一七財年上半年，利東街之平均出租率約為 96%，而平均租金約為每平方呎港幣 66 元。

利東街已進一步擴闊本集團之出租物業組合，亦為本集團現有之物業（例如合和中心、QRE Plaza 及 GardenEast）帶來協同效應，有助提升「The East」的形象。隨著合和中心二期快將落成，此物業組合將成為灣仔最大的零售中心。

莊士敦隧道（連接灣仔港鐵站與利東街）的建築工程正在進行，並計劃將於二零一七年第四季度完成。此外，皇后大道東隧道（連接利東街與合和中心）亦正在規劃。

| 項目進度 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 及往後 |
|-------------------------|--|------|------|------|----------|
| 莊士敦隧道 (利東街 → 港鐵站) | 2014年第2季：獲政府批准並正在施工，計劃在2017年 第4季度竣工 | | | | |
| 皇后大道東隧道 (利東街 → 合和中心) | 正在規劃階段 | | | | |

胡忠大廈（零售商舖）

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

GardenEast

總體收入按年下跌 1%，主要由於需求疲弱及充滿挑戰的經濟環境。服務式住宅的平均租金下跌 9%，而平均出租率則增長 7% 達 94%。

九展中心

寫字樓

於二零一七年的施政報告中，香港政府將繼續於啟德發展區（「該區域」）前機場跑道地皮上建立全新的城中樂園 — 「飛躍啟德」。該區域上將提供更多住宅單位及商業樓面面積。另外，港府亦將興建中九龍幹線，貫通油麻地與九龍灣及啟德發展區之間的連接。此舉將產生「群聚效應」，令該區的交通流量增加，進一步推動對提供優質服務的九展中心寫字樓的需求上升。此外，隨著沙中線的落成，啟德站將該區與其他地區連接，交通接駁改善亦將令九展中心受惠。

透過採取靈活的市場推廣策略及進行改善工程，本集團為寫字樓租戶提供優質工作環境。九展中心長遠會受惠於政府辦事處搬遷、九龍東活化及優質商業區的發展。

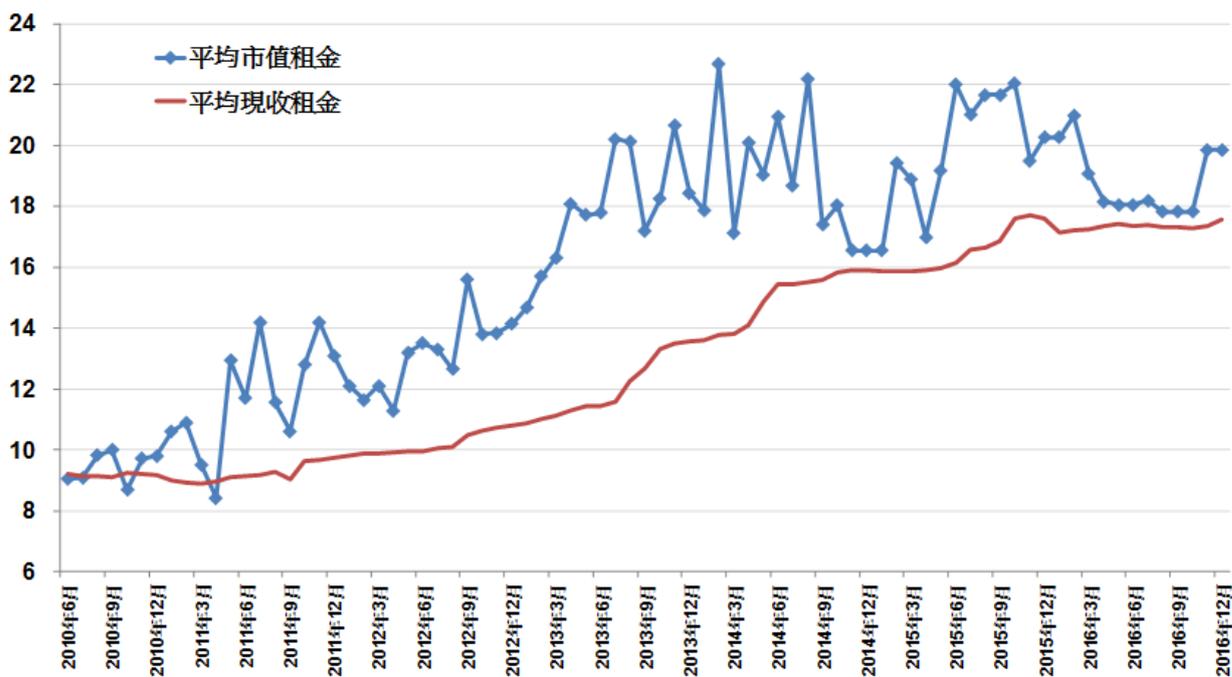
在寫字樓方面，於回顧期內，租金收入維持於港幣 6,800 萬元的水平，主要由於需求疲弱。平均現收租金由二零一六財年上半年每平方呎港幣 17.1 元按年上升 1% 至二零一七財年上半年每平方呎港幣 17.3 元，平均市值租金維持每平方呎港幣 20.0 元，而平均出租率則維持於 95 % 之高水平。現收租金與市值租金差額較上個期間收窄主要由於需求疲弱所致。儘管如此，本集團將提出進一步的資產優化計劃，計劃包括翻新走廊及廁所、開設租戶健身房並提供母嬰室，以分階段升級服務及改善九展中心的形象，以滿足租戶的需要。本集團預期，當九龍東發展愈趨成熟，隨著其日後晉身為第二個商業中心區，屆時九展中心寫字樓將有新一輪的租金增長。

九展中心寫字樓及零售部分之樓面面積現分別為約 750,000 平方呎及 760,000 平方呎。政府仍為九展中心寫字樓的主要租戶，租用樓面面積約 212,000 平方呎，佔九展中心寫字樓之總樓面面積 28% (於一個政府租戶部門在二零一七財年第四季度前部分遷出後)。

九展中心寫字樓

平均市值租金及平均現收租金 (二零一一財年 – 二零一七財年上半年)

(每平方呎港幣)



E-Max

E-Max 是一個以娛樂為主題的商場，內設音樂展演空間、星影匯及匯星場館。本集團已改善星影匯及 Music Zone@E-Max 地下及二樓的租戶組合，吸引知名品牌及一般零售商戶進駐，有助增加客流，提高 E-Max 的租金水平。

預計九龍東人流量及購買力將增加，本集團於過往數年持續優化 E-Max 的租戶組合。於二零一四年，本集團於地下推出多廳電影院 — 星影匯，並在四樓和五樓推出全新的 E-Max 家居理念。經改善的租戶組合吸引了追求品質生活、傢具、廚房及家居設計理念的消費者，成功令租金強勢提升，租金上漲三倍以上。於二零一五年，本集團成功在影院周邊引入多間食肆商舖，讓電影觀眾及購物者大飽口福。澳洲領先健身品牌「BOUNCE」於二零一五年七月進駐 E-Max，開設其在亞太地區的首家健身房。健身房色調豐富，亦配有相互連通的彈網，其目標消費群體為兒童、青少年及年輕人，以吸引家庭客流到 E-Max 從而推動租金增長。

E-Max 自二零一四年開始的蛻變已逐步取得成效。E-Max 引進更多流行品牌，廣受市場歡迎。本集團已於二零一六年啟動一項資產優化計劃，旨在進一步優化 E-Max 地下及二樓的租戶組合。世界前三汽車製造商及知名高級汽車品牌「大眾汽車」佔地約 8,000 平方呎的地下展廳已於二零一六年二月開業。一間超級市場於二零一六年六月在二樓開業。佔地約 65,000 平方呎的高級時裝特賣場於二零一六年八月在地下層開業，內有 Gap、Vivienne Westwood 及 The North Face 等潮流品牌。於二零一六年十二月，本集團與 B3 樓的汽車展銷場續約，租金提高逾一倍，同時亦將有助 E-Max 維持其租戶組合多元化，並獲得穩定租金收入。此外，一個佔地約 30,000 平方呎的新美食廣場亦將於二零一七年第一季度在二樓部分開業。

倘獲政府批准，本集團計劃於二零一七年及二零一八年將位於 B1 樓佔地約 100,000 平方呎的現有汽車展銷場及免稅店改造成零售區，作為地下時裝特賣場的延伸。隨著 B1 樓的免稅店及汽車展銷場將於二零一七年第一季度前遷出翻新，E-Max 亦將開始其第二階段的蛻變。按照計劃，時裝特賣場延伸部分的新租戶將於二零一八年夏季進駐並開始營業。B1 樓的免稅店及汽車展銷場於二零一七財年遷出將會對租金收入造成短期負面影響，但 B3 樓的汽車展銷場按新訂租賃協議的租金將提高逾一倍，帶來的租金收入增加將抵銷部份負面影響。更重要的是，當 E-Max 的第二階段蛻變完成後，所帶來的長遠增長利益更具意義。為吸引更多本地消費，E-Max 將增擴餐飲區，以提升客流量，並增加來自零售租戶之租金收入。鑒於餐飲區域面積擴大和客流增加、地下高級時裝特賣場表現出眾以及商場第二階段蛻變，E-Max 於二零一九財年之租金收入目標亦較二零一六財年增加 50%。

E-Max 的蛻變

| 年份 | 項目 | 成果/計劃 |
|-------------------|--|--|
| 2014 | 2月 星影匯：地下 |  - 自2014年2月營運起吸引觀眾逾100萬人次 - 2015年票房按年 ↑ 94% (對比香港市場 ↑ 21%) |
| | 6月 2號展覽廳整修工程：二樓 | |
| | 下半年 重組租戶組合：地下及二樓 | - 759 阿信屋旗艦店開業 |
| | 11月 E-Max 家居中心：四樓及五樓 |  - 租金提升三倍以上 |
| 2015 | 7月 BOUNCE 彈網健身房：地下 (前身為游泳池) |  - 租金提升三倍以上 |
| 2016 | 2月 大眾汽車展廳：地下約8,000平方呎 |  - 世界三大汽車製造商 |
| | 6月 超市：二樓 |  |
| | 8月 高級服裝特賣場：地下約65,000平方呎 |    - 包括Gap, Vivienne Westwood, The North Face |
| | 「The Glass Pavilion」：三樓 可舉辦婚宴及企業活動的場地 | - 將增加客流量及有利提升E-Max 租金 |
| 2017 2018 | 2017年 美食廣場：二樓 第一季 約30,000平方呎 | - 將逐步開幕 |
| | 計劃中 擴建高級服裝特賣場：B1樓 約100,000平方呎 | - 計劃將B1樓的現有免稅店及汽車展銷場改造為零售店舖 (須待政府批准) |

會議、展覽及娛樂

九展中心的場地組合及用途多元化，可滿足不同客戶的需要。場地有各種規格，既有 10 人會議室亦有可容納 3,600 人的多功能會場，所有場地配置設施齊全。積極的銷售策略及具競爭力的價格鞏固九展中心的市場地位，成為香港其中一個最受歡迎的演唱會、展覽會、會議、宴會及體育活動的理想場所。於回顧期內，九展中心已舉辦超過 90 場演唱會、體育活動、現場直播及音樂劇等演出活動。

匯星場館繼續吸引各界人士前來舉辦演唱會、音樂劇、頒獎典禮及各類舞臺表演。於回顧期內，匯星場館已舉辦 28 場演出，來自海內外的藝人均在此呈獻精彩演出，包括 Dear Jane、陳柏宇、鄭欣宜、趙學而、畢書盡及日本流行樂隊 w-inds。此外，華鼎獎頒獎典禮亦於匯星場館舉行。Music Zone@E-Max 亦已成功開發小型演唱會市場，並獲得海內外優質演出青睞，於回顧期內舉辦 53 場演出活動。

於回顧期內，九展中心的會議、展覽及娛樂業務繼續穩定增長，收入按年增長 15% 至港幣 3,900 萬元。

星影匯 (多廳電影院)

星影匯繼續成為在香港舉辦電影活動最受歡迎場地之一。於回顧期內，星影匯已為 E-Max 吸引觀眾逾 32 萬人次，舉辦 18 場首映禮及放映逾 120 部電影，包括荷里活大片、國際得獎名片、港產片，以至不同國家類型的獨立電影。星影匯的收入於二零一七財年上半年按年增長 5%。

星影匯繼續致力支持香港的獨立電影文化。二零一七財年上半年舉辦 6 項「星影萃」活動，包括二零一六年九月舉辦的「2016 辛丹斯電影節：香港」，放映 13 部敘事片及紀錄片，以及「辛丹斯電影節：香港短片比賽」得獎作品選，旨在培養本港電影製作人的電影創作，並為他們在大熒幕上展示作品提供寶貴機會。

星影匯並已策劃第二季「Arts in Cinema」，帶領觀眾踏上探索意大利羅馬、米蘭及佛羅倫斯三大城市的獨特旅程。

悅來坊商場

位於荃灣區中心的悅來坊商場佔地 229,000 平方呎，最近進行的全面翻新和改善租戶組合提升了悅來坊之形象，為顧客提供一流、便捷的購物體驗。

於二零一七財年上半年，悅來坊商場的租金收入維持於港幣 3,100 萬元。商場於回顧期內的平均出租率為 98%。鑒於主要租戶重組已告完成，本集團預計悅來坊商場將獲得穩定租金收入。

酒店及餐飲

悅來酒店

於回顧期內，悅來酒店的總收入按年減少 2% 至港幣 1.60 億元主要由於旅客人數減少所致。客房收入的下滑趨勢已趨平穩。客房收入按年輕微下跌 1% 至港幣 1.05 億元，相比二零一六財年上半年則按年下滑 18%。鑒於平均客房房價按年持平，客房收入下降是由於入住率按年輕微減少 1%（至錄得 97.0%）。客房收入的減少與市場趨勢一致。餐飲收入按年減少 5% 至港幣 5,400 萬元，主要由於宴會數目減少。

由於訪港遊客持續減少，香港酒店業的前景仍充滿挑戰。然而，悅來酒店將透過採納靈活的市場策略及維持客人組合多元化，避免過度依賴中國內地的休閒遊客，進而繼續維持其競爭力。悅來酒店亦將擴大其合作夥伴網絡，以拓展其旅行社基礎，並正在籌劃各類市場推廣活動，以維持業務量。悅來酒店已動員銷售組推出更多促銷活動，以獲得更多業務及擴大其酒店及餐飲市場份額。

此外，為提升酒店競爭力及為市場回升作準備，悅來酒店將持續按需要進行客房翻新。

於二零一六年十二月三十一日，根據戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）估計，酒店之市值為港幣 29.46 億元（相等於每間客房約港幣 320 萬元）。根據一般市場慣例，酒店之資產價值於本集團資產負債表中乃按成本減累計折舊列賬。於二零一六年十二月三十一日，悅來酒店的賬面值達港幣 3.34 億元（相等於每間客房港幣 40 萬元）。這意味著相對已知市值，未確認價值約為港幣 26 億元。

餐廳及餐飲業務

九展中心餐飲

於回顧期內，九展中心餐飲業務的總收入按年減少 8% 至港幣 4,600 萬元，主要由於宴會數目減少。

本集團未來將進一步擴展其餐飲業務，並將繼續為客戶提供度身設計的宴會套餐，靈活設計菜單、服務及價格。

九展中心的新場地 **The Glass Pavilion** 於二零一六年八月開業，可用作舉行婚宴、公司及社會活動場所，並有望進一步加強餐飲業務。自開業以來，**The Glass Pavilion** 已預約並確認逾 50 場婚宴，裡面曾舉辦的主要活動包括香港保護兒童會 90 週年慈善舞會。

此外，本集團將繼續升級設施及設備，提供高質素服務培訓並採取積極的市場策略。

B. 物業銷售

合和新城

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

合和新城為一個分多期開發的綜合發展項目，由高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施組成。該項目處於策略性地段，距離廣州白雲國際機場約三公里，鄰近連接機場與廣州市中心的高速公路。截至二零一六年十二月三十一日，該項目共約 453,200 平方米（包括 171 座聯排別墅及 3,466 個高層洋房單位）已售出及入賬。

304 個或 35,800 平方米之高層洋房單位及 15 個或 4,300 平方米之聯排別墅已於二零一七財年上半年及截至二零一七年一月十一日期間售出，銷售額錄得人民幣 5.32 億元。連同於二零一六財年已售出但尚未入賬的單位銷售額及根據估計交收進度，預計本集團於二零一七財年之銷售入賬約人民幣 7 億元，將超出二零一七財年銷售入賬目標人民幣 6 億元。於二零一六年七月一日至二零一七年一月十一日售出的高層洋房單位平均售價約為每平方米人民幣 12,100 元，較二零一六財年上半年上升 14%，主要由於設施及物業管理改善、增加項目綠化工程以及市場需求有所增長。

於回顧期內，325 個或 37,500 平方米之高層洋房單位及 7 個或 2,000 平方米之聯排別墅已入賬，帶來收益人民幣 4.74 億元，按年上升 369%。

本集團預期該區之住房需求將繼續帶動合和新城住宅單位之銷售，並將於二零一七財年下半年進一步加強營銷力度。視施工進度而定，二零一八財年不低於 43,000 平方米的銷售目標將折算為二零一八財年的銷售入賬目標約人民幣 5 億元，且該等單位計劃於二零一七年第二季度開始預售。本集團將繼續研究具成本效益的方式以控制建築成本及提高盈利能力。

| | 2016財年 | 2017財年 | 2018財年 |
|----------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 銷售目標 | 85,000 平方米 (98%已達成) ^{註1} | | 不少於43,000 平方米 |
| 入賬的銷售額目標 | 人民幣2.56 億元 (已入賬) | 人民幣6 億元 (預期達成) ^{註2} | ~人民幣5億元 ^{註3} |

註 1：於二零一六財年、二零一七財年上半年及截至二零一七年一月十一日期間售出的單位

註 2：基於預計交收進度

註 3：視施工進度而定

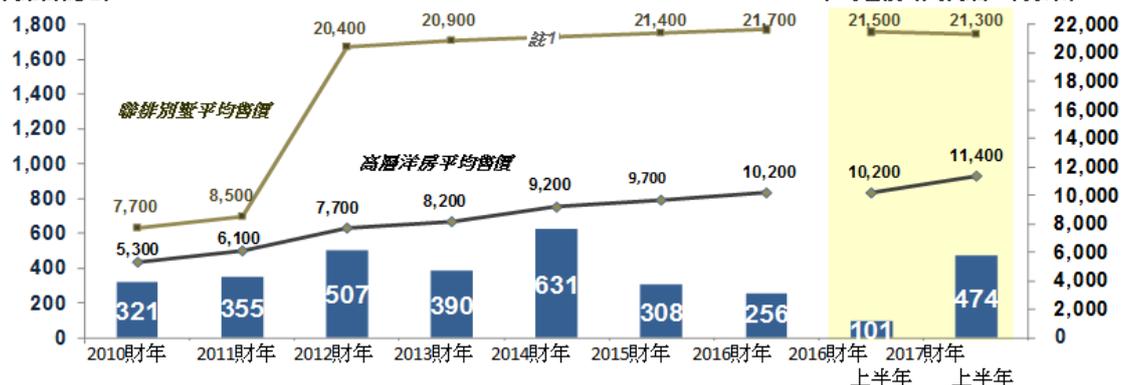
營業稅改徵增值稅已於二零一六年五月一日生效，而該變動對二零一七財年的淨溢利並無影響。根據最新估計，預期該變動將對二零一八財年淨溢利產生少於 10% 的負面影響。

本集團現正研究合和新城總樓面面積為 150,000 平方米的商業帶的多種可行發展方案。根據花都區政府網站資料，地鐵九號線現正計劃於二零一七年開始營運，並計劃於本區附近興建一個地鐵站出口，將進一步改善本區內連接。

已入賬的收入和平均銷售價

收入 (人民幣百萬元)

平均售價 (人民幣/平方米)



已入賬樓面面積 (平方米)

| | | | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 高層洋房 | 41,000 | 56,000 | 24,500 | 41,000 | 67,600 | 29,600 | 23,200 | 9,300 | 37,500 |
| 聯排別墅 | 13,000 | 1,000 | 13,800 | 1,700 | - | 900 | 900 | 300 | 2,000 |

已入賬單位

| | | | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|
| 高層洋房 | 366 | 574 | 306 | 333 | 695 | 252 | 195 | 74 | 325 |
| 聯排別墅 | 43 | 4 | 48 | 6 | - | 3 | 3 | 1 | 7 |

註1: 2014 財年並無聯排別墅之銷售入賬

囍滙

| 項目資料 | |
|-----------|--|
| 地點 | 香港灣仔 |
| 項目性質 | 市建局項目 |
| 合營企業夥伴 | 信和置業有限公司 |
| 樓面面積及單位數目 | 約 731,000 平方呎，合共 1,275 個單位 第一期：179 個單位（實用面積 103,000 平方呎） 第二期：1,096 個單位（實用面積 554,000 平方呎） |
| 狀況 | 已落成 |

囍滙包括四幢大廈，提供 1,275 個不同面積及戶型的住宅單位。截至二零一六年十二月三十一日，所有單位均已售出，平均售價按實用面積每平方呎約為港幣 22,600 元，其中 1,265 個單位（佔售出單位的 99%）均已交收完畢。囍滙為該區帶來更多居民，產生協同效應，令本集團周邊的零售租戶受益。

囍滙住宅銷售（截至二零一六年十二月三十一日之銷售數字）

| 按實用面積計算 | 第一期 | 第二期 | 合計 |
|------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 單位售出 | 179 (103,000 平方呎) | 1,096 (554,000 平方呎) | 1,275 (657,000 平方呎) |
| • 佔單位總數百分比 | 100% | 100% | 100% |
| • 平均售價 | 每平方呎 港幣 \$20,200 元 | 每平方呎 港幣 23,000 元 | 每平方呎 港幣 22,600 元 |

囍滙分佔銷售收益（扣除市建局份額）為港幣 50.59 億元（1,268 個單位或 645,000 平方呎）已於二零一六年十二月三十一日前入賬，其中收益港幣 2.80 億元（25 個單位或 24,000 平方呎）於二零一七財年上半年入賬。

樂天峯

| 項目資料 | |
|-------|------------------------|
| 地點 | 香港樂活道 12 號 |
| 總樓面面積 | 113,900 平方呎 |
| 項目性質 | 住宅 |
| 單位數量 | 76 個（包含兩個特色戶） |
| 設施 | 一個配備完善之會所、寬闊園林綠化空間及停車場 |
| 投資額 | 約港幣 7 億元 |
| 狀況 | 已落成並自 2010 年 6 月起部分售出 |

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

截至二零一七年一月十一日，其 76 個單位當中的 63 個單位或 83% 已經售出，帶來總銷售收益約港幣 29.17 億元（包括來自出售車位之收益）。按實用面積計算，售出單位之平均售價約為每平方呎港幣 34,100 元。於回顧期內，總實用面積約為 5,100 平方呎的 4 個單位以每平方呎售價港幣 33,600 元售出，當中 2 個單位的淨銷售收益約港幣 8,200 萬元已於二零一七財年上半年入賬。截至二零一六年十二月三十一日，13 個未出售單位、2 個已售出但未入賬單位及餘下車位之賬面值約為港幣 5.64 億元。

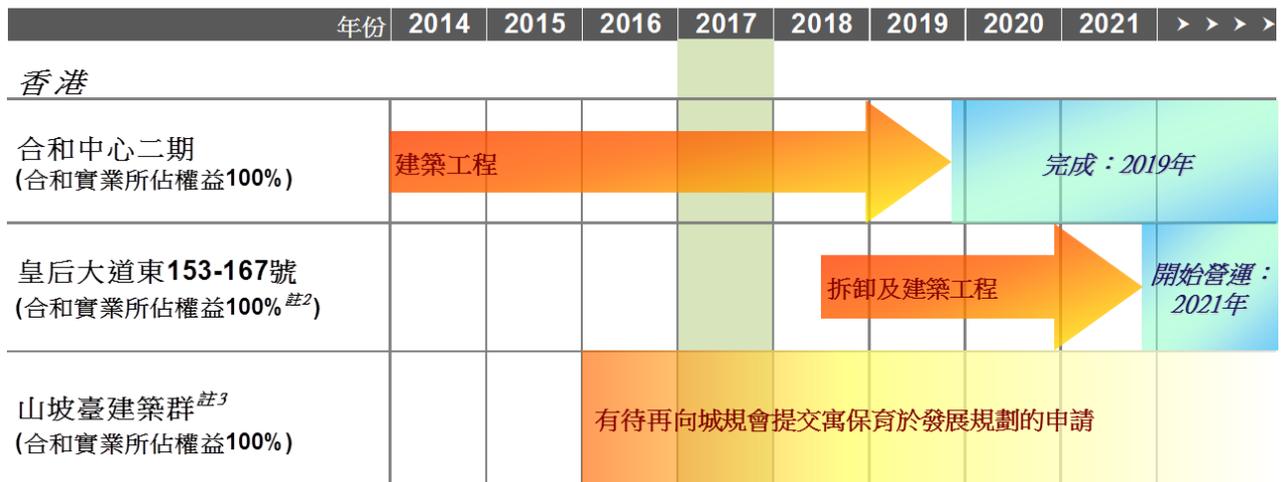
自二零一六年十一月推行全新的從價印花稅以來，整體住宅市場銷售有所放緩，但由於新盤供應量有限，特別是黃金地段及傳統豪宅區一帶，豪宅市場相對未受影響。因此，本集團仍對豪宅物業市場的長遠前景充滿信心。

樂天峯亦成功吸引大型及著名企業，以及獨立專業人士提出租賃要約。務求為本集團爭取最大的收益，於二零一七年一月十一日，已租出 7 個未售單位，按實用面積計算，平均月租約每平方呎港幣 65 元。此等單位仍供出售。

C. 興建中／持作發展物業



項目進度^{註1}



註1: 按現時計劃, 或會作出改動

註2: 本集團持有皇后大道東 155-167 號 100%業權和皇后大道東 153 及 153A 號超過 80%業權。為重建而強制售賣(透過拍賣)皇后大道東 153 及 153A 號的申請已於 2017 年 1 月提交以取得 100%業權。

註3: 包括山坂臺 1-3 號、山坂臺 1A 號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮

合和中心二期

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

本集團已於二零一二年十月二十四日完成辦理批地文件並支付港幣 37.26 億元補地價。酒店之各項建築工程取得全面進展。土地平整工程正在進行中，目標將於二零一七年中完工，之後將開始裙樓主體結構建築工程。按照目前計劃，項目目標於二零一九年完成。預計總投資成本(包括補地價金額)約達港幣 90 至 100 億元。該金額將以本集團內部資源及／或外部銀行借貸撥付。預計合和中心二期落成後將成為香港最大、會議設施最齊全的酒店之一。

| 施工進度詳情 | |
|----------|---------------|
| 泥土/石頭挖掘量 | 大約 80,000 立方米 |
| 日均地盤工人 | 大約 100 名工人 |

本集團計劃向城市規劃委員會提交一份改善二零零九年獲批發展計劃的申請，將改善灣仔南的行人連接和保留更多大樹。根據現時計劃，施工進度將不會受到影響。

合和中心二期的發展詳情可於其網站瀏覽：

<http://www.hopewellcentre2.com/cht/>

資本支出計劃^{註1} (港幣百萬元)

| 截至2016年6月30日 | 2017財年 | 2018財年 | 2019 財年及 往後 |
|-------------------------|--------|---------|-------------|
| 約 \$4,570 ^{註2} | \$550 | \$2,530 | \$1,350 |

預計總投資：約港幣90-100億元

註1: 按現時計劃，或會作出改動

註2: 包括港幣37.26 億元之補地價

於二零一六年十二月三十一日，根據戴德梁行估計，該項目酒店部分之市值為港幣 40.43 億元（相等於每個在建中房間約港幣 390 萬元）。根據認可的市場慣例，該項目酒店部分之價值已按成本約港幣 24.62 億元（相等於每個在建中房間約港幣 240 萬元）在本集團的資產負債表中列賬。這意味著相對已知市值，未確認價值約為港幣 16 億元。

將於此項目實施的道路改善計劃將有助改善該區之交通流量及提升行人安全。於皇后大道東及堅尼地道交匯處的道路改善工程已於二零一五年十二月動工。

向公眾開放的綠化公園將與此項目一同實施，旨在為公眾提供休閒及娛樂之場所。合和中心二期綠化公園委員會已經成立，以爭取做一個更優美的綠化公園設計。

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

山坡臺建築群發展項目

| 本集團擁有的地段 | 收購日期 | 地盤面積（平方米） |
|----------|-------|-----------|
| 山坡臺1-3 號 | 1981 | 516 |
| 山坡臺1A號 | 1988 | 585 |
| 南固臺 | 1988 | 685 |
| 妙鏡臺 | 2014* | 342 |
| 捷船街地皮 | 2014 | 270 |
| | 總計 | 2,398 |

* 收購最後一個單位的日期

山坡臺建築群包括山坡臺 1-3 號、山坡臺 1A 號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮。截至二零一六年十二月三十一日，該等物業之賬面成本總值約為港幣 6 億元。

為實現山坡臺建築群的再發展潛力之餘，亦兼顧保育南固臺，本集團計劃還原及保育位於南固臺的一級歷史建築，亦計劃興建一幢提供休憩用地的住宅物業。寓保育於發展規劃有待向城市規劃委員會重新提交。

皇后大道東 153-167 號

| 項目資料 | |
|--------|-----------|
| 建議用途 | 商業 |
| 預計總投資額 | 約港幣 12 億元 |

本集團將皇后大道東 155 - 167 號項目擴展為皇后大道東 153 - 167 號項目。本集團已於二零一七年一月透過申請為重建而強制售賣(透過拍賣)以完成收購皇后大道東 155-167 號毗鄰兩個地段。根據現有計劃，項目將發展為商業物業。項目預估將於二零二一年開始營運。由於發展項目擴展，合和實業的物業組合在皇后大道東的介面將得以增加。

| 項目 | 皇后大道東155-167號 | 皇后大道東 153-167號 | QRE Plaza |
|--------|---------------|-----------------------|-----------|
| | 擴展前 | 擴展後 | |
| 地盤面積 | 5,000平方呎 | 6,700平方呎 | 5,000平方呎 |
| 發展樓面面積 | 75,000平方呎 | 預計90,000平方呎 | 77,000平方呎 |

灣仔的發展

本集團正不斷增加灣仔項目投資以把握其他增長機遇。皇后大道東 153-167 號及山坡臺建築群均毗鄰本集團主要灣仔物業組合，將產生顯著的協同效應。合和中心二期的零售空間，以及本集團現有之零售空間，將共同組成灣仔最大的零售商業群之一。鑒於灣仔區正在進行重建，區內將發生重大變化。本集團將繼續物色機會，增加有關地段的土地儲備，以與灣仔現有物業組合及發展產生協同效應。

本集團目前擁有投資物業的樓面面積合共約 350 萬平方呎，加上在灣仔發展中投資物業的樓面面積約 130 萬平方呎，集團未來擁有投資物業的應佔樓面面積將增加 37%至約 480 萬平方呎。這些位處優越地段的發展中物業完成後將給集團現有物業組合產生協同效應，大幅增加集團的租金收入。

發展中的投資物業：未來增長潛力

現在

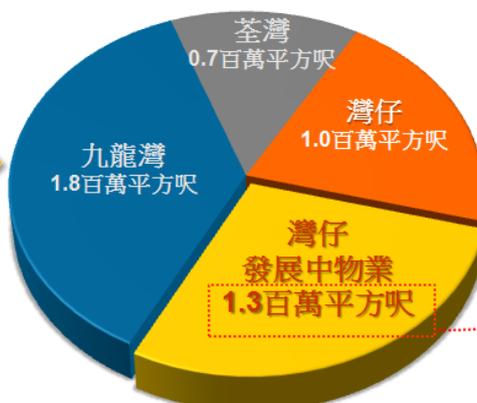
總樓面面積: 3.5 百萬平方呎



+37%

未來

總樓面面積: 4.8 百萬平方呎



| | 用途 | 完工 [^] | 樓面面積 (平方呎) [^] |
|---------------|------|-----------------|-------------------------|
| 合和中心二期 | 會議酒店 | 2019年 | 1,100,000 |
| 皇后大道東153-167號 | 商業 | 2021年* | 90,000 |
| 山坡畫建築群 | 住宅 | 計劃中 | 130,000 |
| | | | 1.3百萬 |

[^] 按目前計劃
* 開始營運

2. 基建業務

A. 合和公路基建

業務回顧

於回顧期內，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的綜合日均路費收入按年增長7%至人民幣1,260萬元，路費總收入合計人民幣23.18億元。

廣深高速公路自二零一五財年下半年起保持增長動力。於回顧期內，其日均路費收入按年上升4%至人民幣920萬元，重返二零一二年六月收費標準下調後於二零一四財年上半年錄得之最高水平。與此同時，日均折合全程車流量按年增長6%至9.9萬架次，達到歷史新高。特別是二零一六年第四季度日均路費收入及日均折合全程車流量的按年增長率比二零一六年日均的為高，增長受到廣州、東莞及深圳穩定的經濟環境所支持。

珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入及日均折合全程車流量按年分別錄得13%及16%的穩健增長，達到人民幣340萬元及4.6萬架次，雙雙創下歷史高位。特別是二零一六年第四季度日均路費收入及日均折合全程車流量的按年增長率比二零一六年日均的為高，強勁的表現除了受到廣州、佛山、中山及珠海穩健的經濟環境所支持外，還得益於周邊一些地方道路從二零一六年八月中開始進行維修工程產生的正面影響。西綫 I 期的日均路費收入及日均折合全程車流量分別按年增長8%及10%，至人民幣62.8萬元及5.4萬架次。西綫 II 期的日均路費收入及日均折合全程車流量為人民幣201.3萬元及6萬架次，分別增長14%及16%。西綫 III 期的日均路費收入及日均折合全程車流量分別按年增長17%及20%至人民幣73.2萬元及2.6萬架次。

合和公路基建集團於回顧期內按比例分成的綜合路費收入淨額按年上升7%至人民幣10.92億元，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道分別貢獻73%及27%，二零一六財年同期分別為74%及26%。

| 財政年度 | 二零一六 財年上半年 | 二零一七 財年上半年 | 變動% |
|-----------------------------|---------------|---------------|------|
| 於合營企業層面 | | | |
| 廣深高速公路 | | | |
| 日均路費收入 [^] (人民幣千元) | 8,839 | 9,225 | +4% |
| 日均折合全程車流量* (千架次) | 93 | 99 | +6% |
| 珠江三角洲西岸幹道 | | | |
| 日均路費收入 [^] (人民幣千元) | 2,973 | 3,373 | +13% |
| 日均折合全程車流量* (千架次) | 40 | 46 | +16% |
| 西綫 I 期 | | | |
| 日均路費收入 [^] (人民幣千元) | 581 | 628 | +8% |
| 日均折合全程車流量* (千架次) | 49 | 54 | +10% |
| 西綫 II 期 | | | |
| 日均路費收入 [^] (人民幣千元) | 1,768 | 2,013 | +14% |
| 日均折合全程車流量* (千架次) | 52 | 60 | +16% |
| 西綫 III 期 | | | |
| 日均路費收入 [^] (人民幣千元) | 624 | 732 | +17% |
| 日均折合全程車流量* (千架次) | 22 | 26 | +20% |

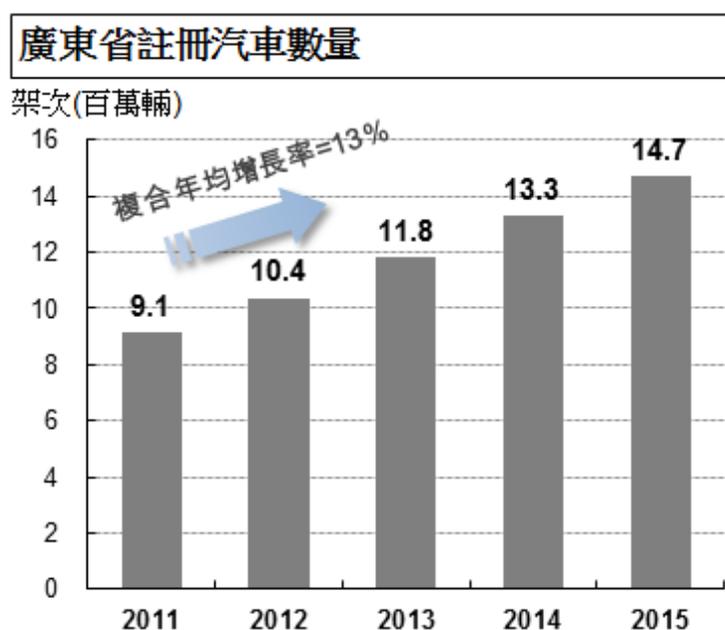
[^] 包括稅項

* 日均折合全程車流量的計算方法是在高速公路行駛的全部車輛之總行駛里程除以高速公路全綫長度及回顧期內的總數。其考慮到高速公路上全部車輛之總行駛里程，是一項行業通用的營運數據，能更好地反映道路的使用率

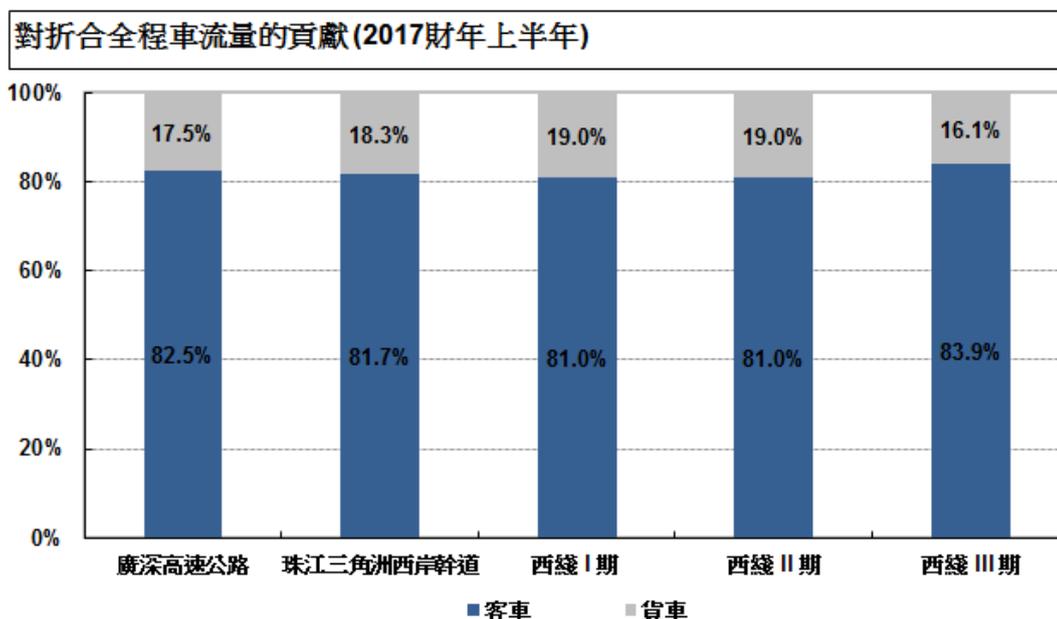
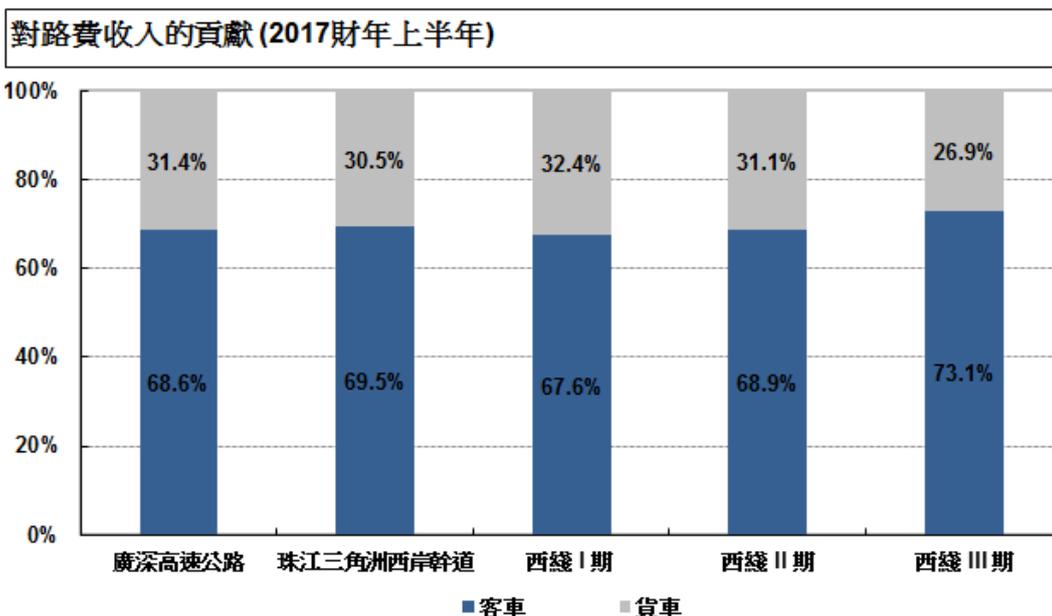
經濟環境

儘管面對需求疲弱及政治不穩定的海外市場，中國經濟仍然保持韌性，在二零一六年穩定增長。於二零一六年前三個季度，中國內地和廣東分別實現國內生產總值增長6.7%及7.3%，市場預期第四季度的增速將保持相約水平。增長率處於年初設下的目標區間之內，反映經濟增長有着堅實的基礎。

從二零一一年至二零一五年年底，廣東的高速公路總里程複合年均增長9%達到7,021公里。另一方面，同期內註冊汽車數量實現13%複合年均增長，在二零一五年年底創下1,470萬輛的紀錄高位，反映持續的道路使用需求。廣東收費公路供給的增長率遠遠落後於需求。蓬勃的經濟發展以及註冊汽車數量上升創造持續的道路使用需求，將繼續支持合和公路基建集團高速公路的增長。



在二零一五年年底，國內註冊汽車數量已經超過1.6億輛，而且車輛數量持續增加。根據中國汽車工業協會資料，二零一六年中國內地汽車銷量上升14%至約2,800萬輛，為歷史上最高。市場受惠於針對1.6升及以下排量乘用車實施的車輛購置稅減免政策。在二零一五年十月一日至二零一六年年底期間，稅率由10%降至5%，到二零一七年上升為7.5%，並將從二零一八年開始恢復為10%法定稅率。中國內地及廣東在二零一六年已連續第八年成為世界最大汽車銷售市場。中國內地和廣東汽車數量的增長主要受到乘用車的銷售增長帶動，合和公路基建相信廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道會持續受惠。



珠江三角洲西岸幹道的增長潛力

珠江三角洲西岸幹道全長 97.9 公里，為雙向共 6 車道的封閉式高速公路，由西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期組成，是珠三角地區西岸區域性高速公路網中最直接和便捷的高速公路主幹道，從北至南途經廣州、佛山、中山和珠海等最繁榮和人口稠密的城市，更可方便直達橫琴國家級新開發區，並通過快將落成的港珠澳大橋及其連接線連接香港。珠三角地區西岸四個主要城市，即廣州、佛山、中山和珠海經濟發展穩健，在二零一六年前三個季度地區生產總值增長 7.8% 至 8.5%，為珠江三角洲西岸幹道創造了強勁的交通運輸需求。

珠江三角洲西岸幹道位處珠三角地區西岸的中心，沿中央軸線伸延，與廣州環城高速公路、廣明高速公路、廣州南二環高速公路、中江高速公路以及西部沿海高速公路均有良好的連接，並將與快將落成的港珠澳大橋、廣中江高速公路、虎門二橋及深中通道(根據媒體的報導，這些基建項目將分別於二零一八年、二零一九年、二零一九年及二零二三年開通)銜接，形成一個全面的區域性高速公路網。此外，連接珠江三角洲西岸幹道南端與橫琴二橋之間的一段高速公路即將建成，並會於未來數月開通，這將進一步強化珠江三角洲西岸幹道作為珠三角地區西岸的一條南北要道，使其成為唯一一條促進往來廣州與橫琴之交通的高速公路主幹道。而連接西綫 IV 期延長線南端與港珠澳大橋的珠海接線亦已於二零一六年九月九日局部開通，目前經此路線可直達珠海市中心，將來全部建成後將接通港珠澳大橋。合和公路基建相信良好的連接性將為珠江三角洲西岸幹道帶來持續及穩定的車流量。

根據媒體報導，港珠澳大橋將於二零一八年開通。大橋落成後，珠三角地區西岸的城市將納入以香港為中心的三小時生活圈，更便捷的陸路交通和更短的行車時間將促進珠三角地區西岸與香港之間的跨境客運及貨運。在將來，透過港珠澳大橋，往來香港與珠海的交通時間將由經陸路需四個小時或經水路需超過一個小時大幅縮減至約 30 分鐘。參照深港西部通道於二零零七年開通後，私家車跨境牌照數目明顯增加，以利用擴大後的跨境口岸容量。預期在新的港珠澳大橋跨境口岸開放後不久，將會發放更多的私家車跨境牌照。港珠澳大橋的開通將進一步加快區域的經濟發展與融合。



珠海橫琴是繼上海浦東區及天津濱海新區後第三個國家級新開發區，亦是二零一五年四月設立的中國(廣東)自由貿易試驗區的一部份，是重點發展商業服務、旅遊、娛樂、科研等領域的新增長中心。未來數年將建成包括商業地標、酒店及旅遊景點等多個重點的發展項目。根據媒體報導，截至二零一六年年終，橫琴新區已承諾的項目投資總額已超過人民幣 3,200 億元。當中長隆國際海洋度假區乃橫琴標誌性項目之一，而且是旅遊業的主要推手，自二零一四年三月開業以來累計有約 3,400 萬旅客入場。度假區規模在未來會進一步擴大，其二期建設工程已自二零一五年一月開展。此外，麗新集團的星藝文創天地一期亦是一個側重於文化及休閒娛樂產業，並設有主題酒店的標誌性項目，據媒體報導其計劃在二零一八年開業。澳門政府亦透過向粵澳合作產業園推薦項目以推動橫琴的發展。據媒體報導，於二零一四年四月獲提名的 33 個合資格澳門投資項目，其中 12 個項目已動工，並將從二零一八年起陸續落成。在原推薦項目之外，新一批 50 個澳門項目在二零一六年十一月已被提交橫琴當局考慮以進一步擴展產業園。除了項目發展，珠海正逐步成為舉辦國際盛事的首選地點。從二零一六年起，中國國際馬戲節將由每兩年一次改為每年舉辦，而中國國際航空航天博覽會則會維持兩年一次在珠海舉辦。橫琴的逐步發展將增強區域內的交通運輸需求。

橫琴的發展

| 曆年 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | ▶ ▶ ▶ |
|------------------|-----------|-------------|------------|------|------|----------------|-------------|-------|
| 項目 | | | | | | | | |
| 長隆國際海洋度假區一期 | 2014年3月開業 | | | | | | | |
| 長隆國際海洋度假區二期 | | 開始動工 | | | | | 目標於2020年開業* | |
| 麗新星藝文創天地一期 | | | 開始動工 | | | 目標於2018年末開業* | | |
| 法拉帝遊艇亞太中心 | | | 開始動工 | | | 目標於2018年開業* | | |
| 粵澳合作產業園 | | | 開始動工 | | | 目標自2018年起陸續落成* | | |
| 基建 | | | | | | | | |
| 澳門路氹-橫琴口岸二十四小時通關 | | 自2014年12月開始 | | | | | | |
| 橫琴二橋 | | | 2015年12月開通 | | | | | |

* 根據媒體報導

另一方面，澳門新建的博彩度假村及酒店有助推動旅遊業。在二零一五年及二零一六年，路氹城多個項目分別落成，這有利於吸引更多旅客，當中包括澳門銀河二期、新濠影滙、永利皇宮及澳門巴黎人，合共提供超過 7,500 間客房。此外，還有一些值得留意的項目正在興建。根據媒體報導，美高梅路氹項目預計在二零一七年下半年開幕，上葡京將於二零一七年年底完工。這些新地標將為區內帶來煥然一新的休閒娛樂及住宿體驗，推動澳門旅遊業的第二波增長。澳門對接橫琴的口岸亦自二零一四年十二月十八日起對旅客及客車實施 24 小時通關，促進了跨境交通量。與 24 小時通關政策生效前的二零一四年同期比較，路氹城與橫琴之間的日均跨境客流及車流增長強勁，在二零一六年前十一個月分別上升 70% 及 23% 至 2.4 萬人次及 3,000 車次。珠江三角洲西岸幹道作為從廣州至橫琴和澳門最直接及最短的高速公路，將會受惠於區域發展所帶來愈來愈多的客貨運輸需求。

收費公路政策

深圳市高峰時段交通限行

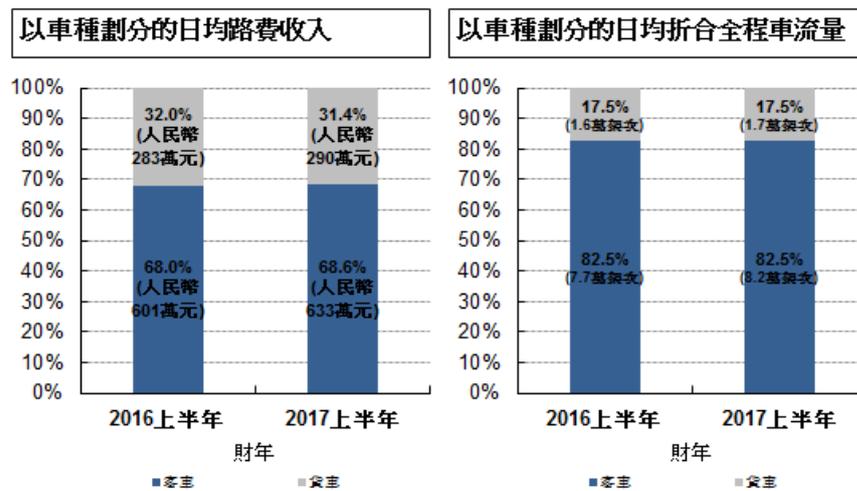
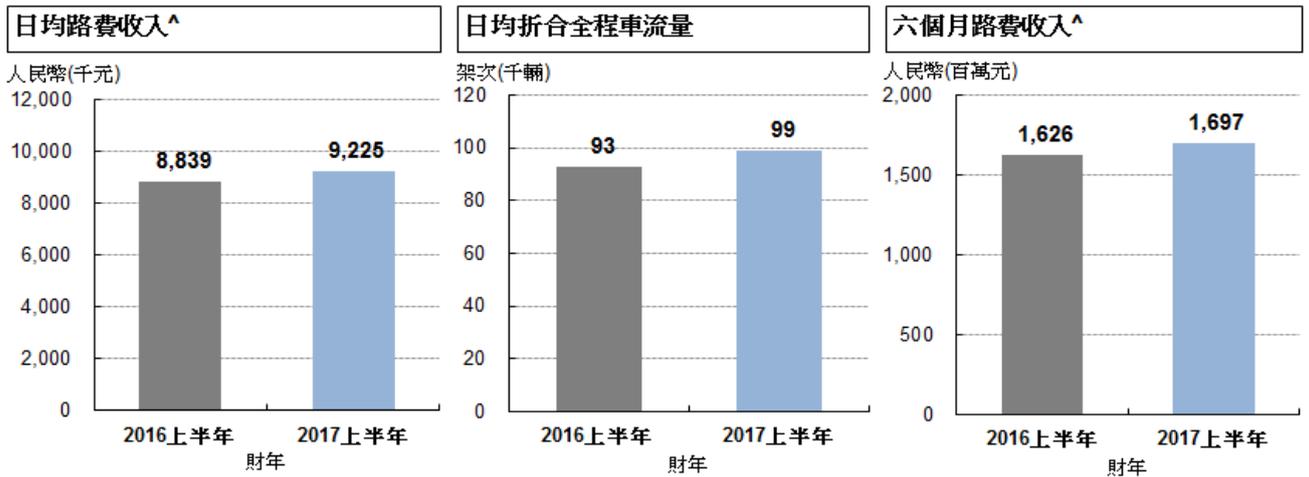
於二零一四年十二月二十九日，深圳市交通警察局公佈了一項對非深圳登記客車的新交通限行措施，禁止其自二零一四年十二月三十日起，在早上七時至九時及下午五時半至七時半的高峰時段在深圳市的四個市中心區域包括福田、羅湖、南山及鹽田之內行駛。根據深圳市交通警察局的最新公佈，限行措施自二零一六年四月十五日起已擴大至額外六個市中心包括寶安、龍崗、龍華、光明、坪山及大鵬的部份區域。由於連接跨境口岸的路綫不在此限，因此車輛行駛廣深高速公路前往皇崗及福田跨境口岸不受影響。

收費公路管理條例（修訂建議）

交通運輸部於二零一三年五月八日提出對現行收費公路管理條例的修訂建議，並向公眾及相關行業徵求意見。其後於二零一五年七月二十一日，交通運輸部公佈了新版本的修訂並再次徵求公眾意見。影響營運中的收費公路公司的新條文主要包括(1)收費期限從現行的二十五年上調至最多三十年；(2)為了提高通行能力而增加投資可以延長營運期及(3)地方政府推出路費減免政策損害收費公路公司的合法權益且引致任何收入損失，應對該等公司作出補償。合和公路基建將密切跟進其發展。

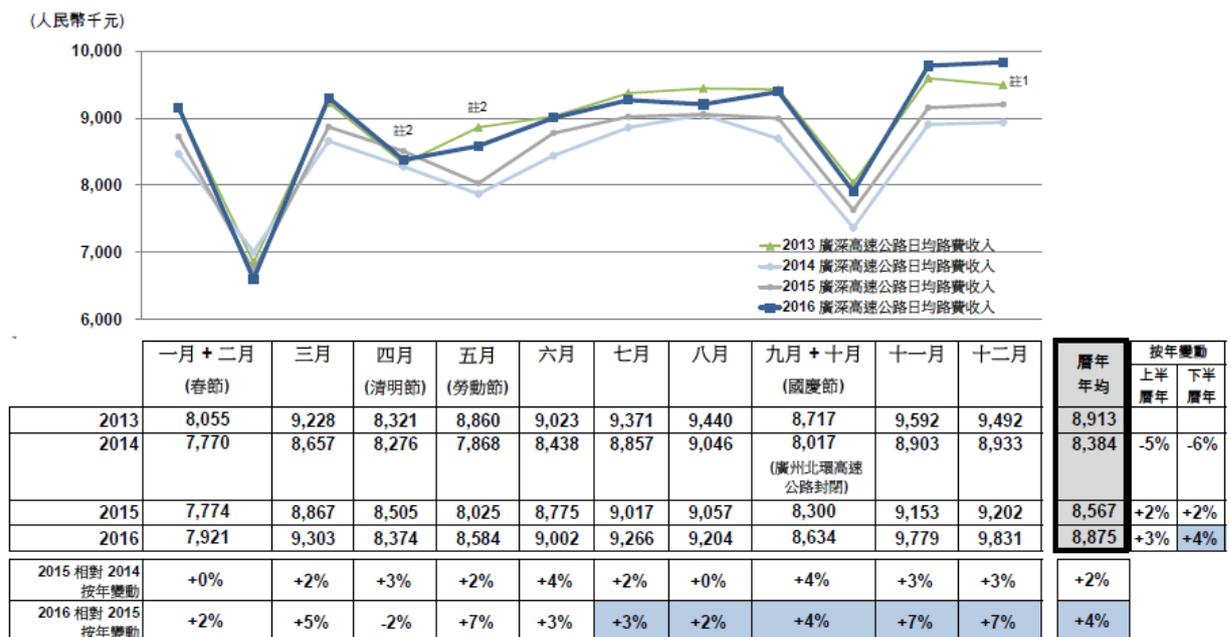
廣深高速公路

廣深高速公路是一條連接廣州、東莞、深圳三個珠三角地區主要城市及香港的高速公路主幹道。自沿江高速公路於二零一三年年底全綫開通後，廣深高速公路已於二零一五財年下半年起恢復正增長。回顧期內，日均路費收入按年上升4%至人民幣920萬元，增長保持穩定並重返二零一二年六月收費標準下調後於二零一四財年上半年錄得之最高水平。期內路費總收入為人民幣16.97億元。廣深高速公路的日均折合全程車流量按年上升6%至9.9萬架次，達到歷史高位。與二零一六年九月十四日創下的新歷史峰值12.1萬架次比較，廣深高速公路的車流量仍有22%增長空間。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔廣深高速公路路費收入及折合全程車流量的比例分別為68.6%及82.5%。



[^] 包括稅項

廣深高速公路日均路費收入（每月）

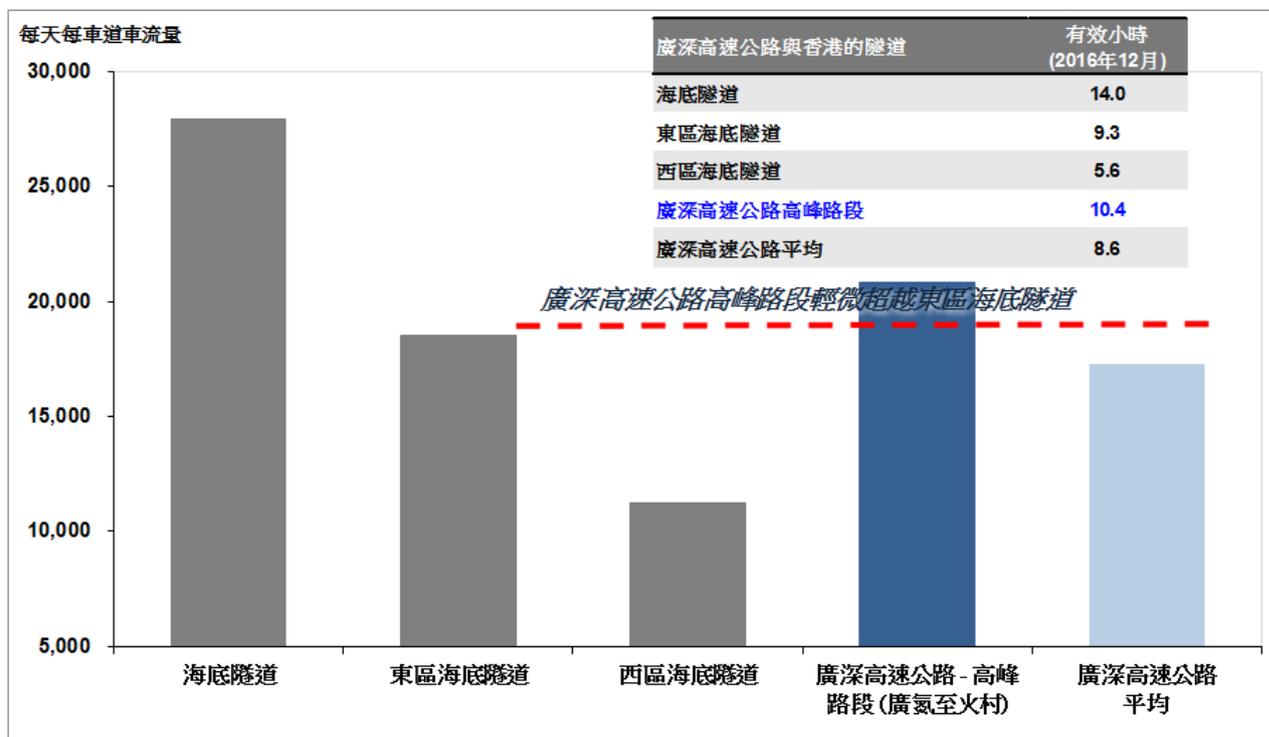


註1：沿江高速公路於二零一三年十二月二十八日全綫開通

註2：四月：相比二零一五年，二零一六年多一天實施免費通行的勞動節假日；五月：相比二零一五年，二零一六年少一天實施免費通行的勞動節假日

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

廣深高速公路 - 每車道日均斷面車流量及有效小時



備註：

- 1) 有效小時=每車道車流量/每車道每小時2,000車次
- 2) 廣深高速公路擴建後，五點梅至太平及鶴州至福永路段為雙向10車道
- 3) 香港各隧道日均車流量(2016年10月)：海底隧道11.2萬車次，東區海底隧道7.4萬車次，西區海底隧道6.7萬車次
- 4) 廣深高速公路日均車流量(2016年12月)

由於道路網絡改造升級工程的關係，深圳灣跨境口岸周邊區域自二零一六年十月中起實施交通限行措施，導致部份客車被分流到廣深高速公路，目前影響輕微。上述工程將於二零一七年五月完工，合和公路基建集團會持續關注其影響。

連接廣深高速公路廣氮立交的廣州東南西環高速公路的部份路段自二零一五年六月中開展維修工程，並計劃於二零一七年四月底完成，其與廣深高速公路之間相互來往的車流受到輕微阻礙，但影響不大。

根據媒體報導，深圳計劃於二零一八年在 107 國道寶安段開展改造升級工程，但建設工程的具體開工日期尚未公佈。合和公路基建集團將繼續留意有關情況。

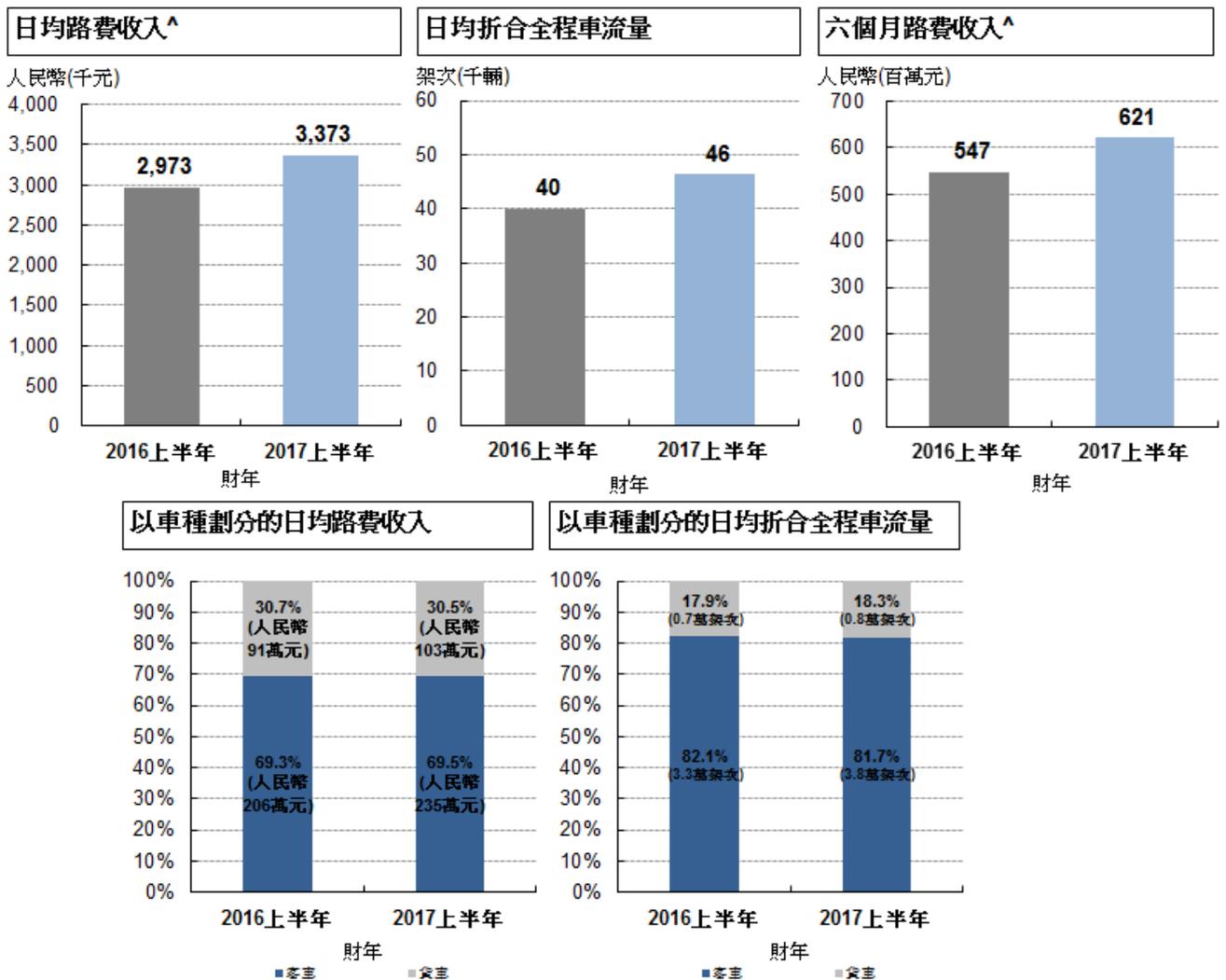
廣深合營企業一直致力於提升其營運效率，通過於收費車道及入口車道安裝自動化設備以應付不斷增長的車流量。現時廣深高速公路約 76% 的入口車道已安裝 ETC 或自助發卡設備。廣深合營企業亦已經完成一項組織架構評估，旨在合理化員工隊伍，以長期提升營運效率，目前正在落實執行方案。

珠江三角洲西岸幹道

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

回顧期內，受惠於橫琴和澳門的旅遊業發展及穩健的經濟環境，珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入及日均折合全程車流量增長穩健，分別按年增長13%及16%至人民幣340萬元及4.6萬架次。與此同時，期內路費總收入為人民幣6.21億元。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔珠江三角洲西岸幹道路費收入及折合全程車流量的比例分別為69.5%及81.7%。於二零一六年九月十四日，珠江三角洲西岸幹道的路費收入錄得新高，達到人民幣430萬元。

在二零一六年八月中至二零一七年七月期間，鄰近珠江三角洲西岸幹道的地方道路上的三座橋樑，在不同的時期進行維修養護，並且實施相應的交通限行措施。這些周邊的維修工程分流了部份車輛到珠江三角洲西岸幹道行駛，從而對其增長帶來正面影響。

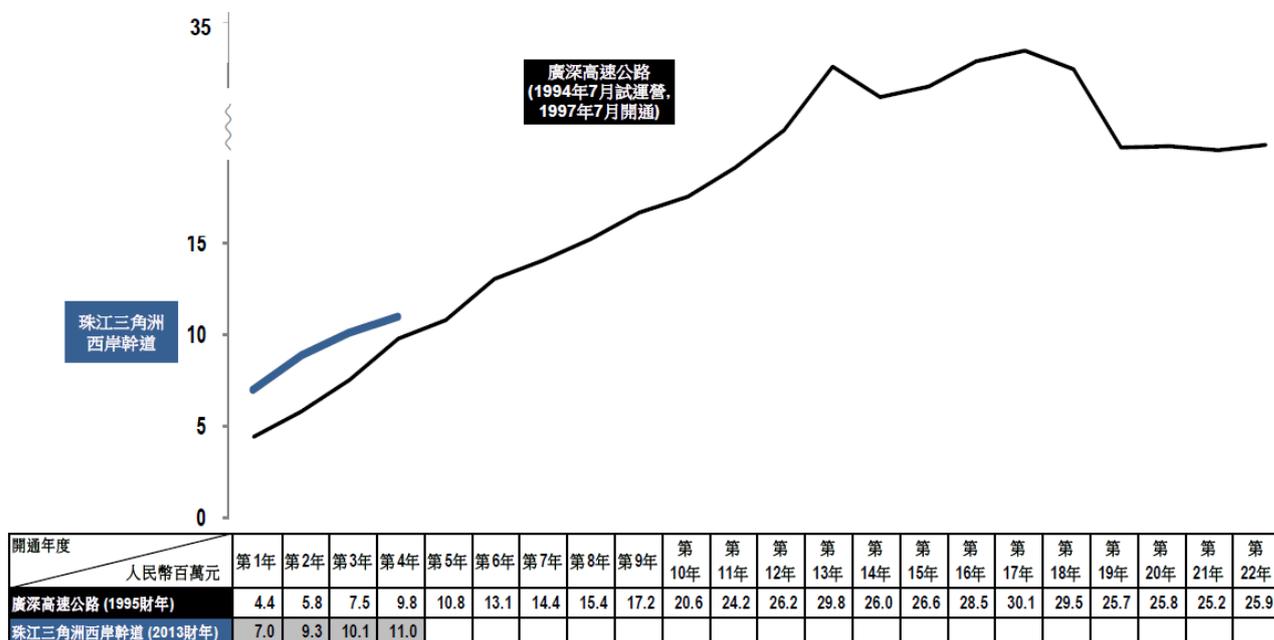


[^] 包括稅項

與合和公路基建的其他項目相比，珠江三角洲西岸幹道自開通起創造的收入令人鼓舞。依靠位處珠江三角洲西岸的地理優勢，其必可受惠於區內蓬勃的經濟發展。

珠江三角洲西岸幹道 — 全年每公里路費收入[^]

人民幣(百萬元)

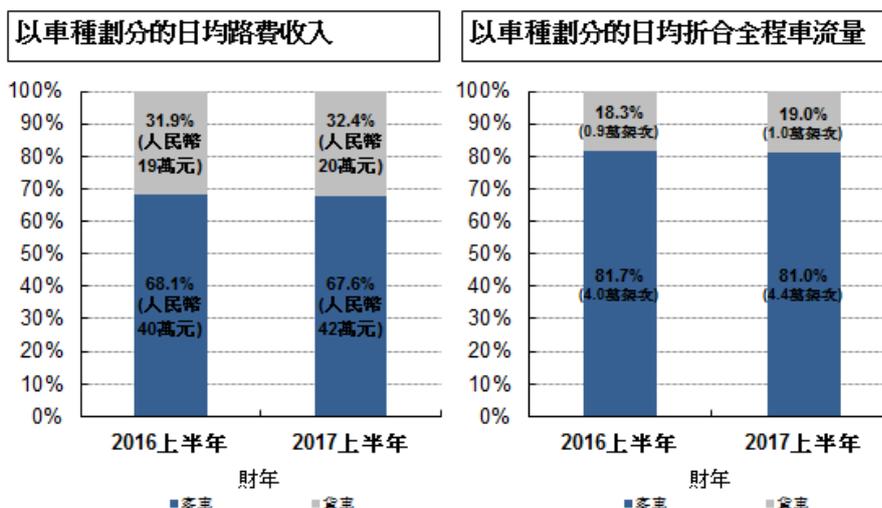
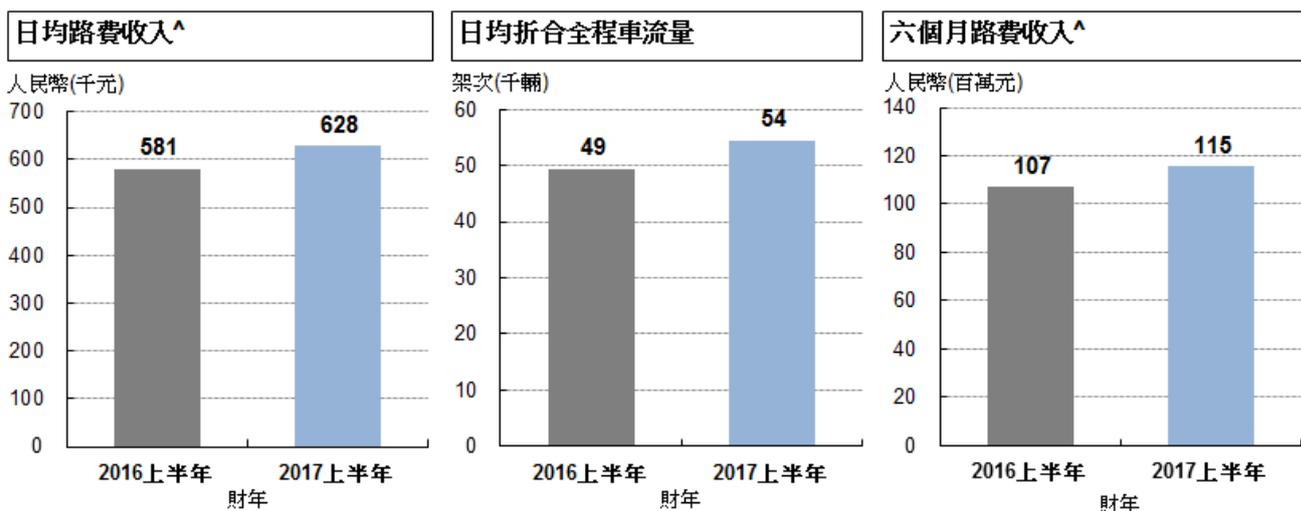


[^] 包括稅項

珠江三角洲西岸幹道第 I 期

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

西綫 I 期的車流量及路費收入穩定增長。回顧期內，日均路費收入按年上升8%至人民幣62.8萬元，日均折合全程車流量則上升10%至5.4萬架次。期內路費總收入為人民幣1.15億元。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔西綫 I 期路費收入及折合全程車流量的比例分別為67.6%及81.0%。



[^] 包括稅項

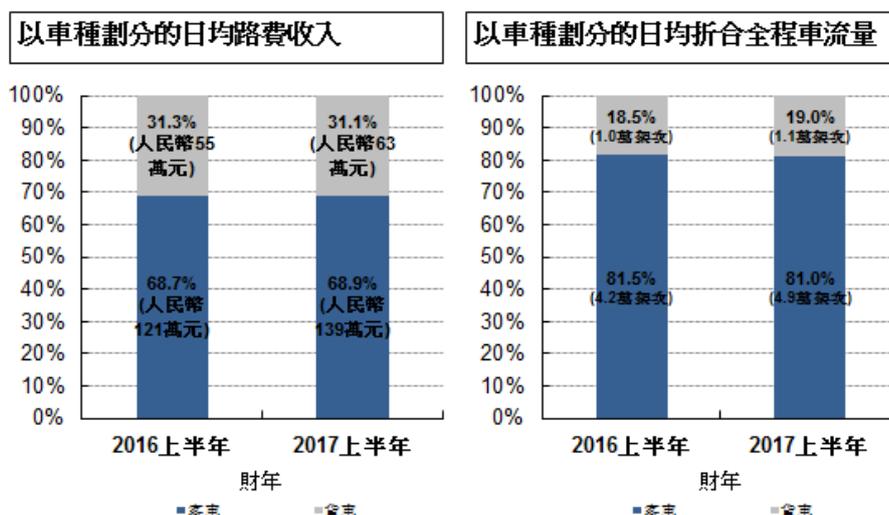
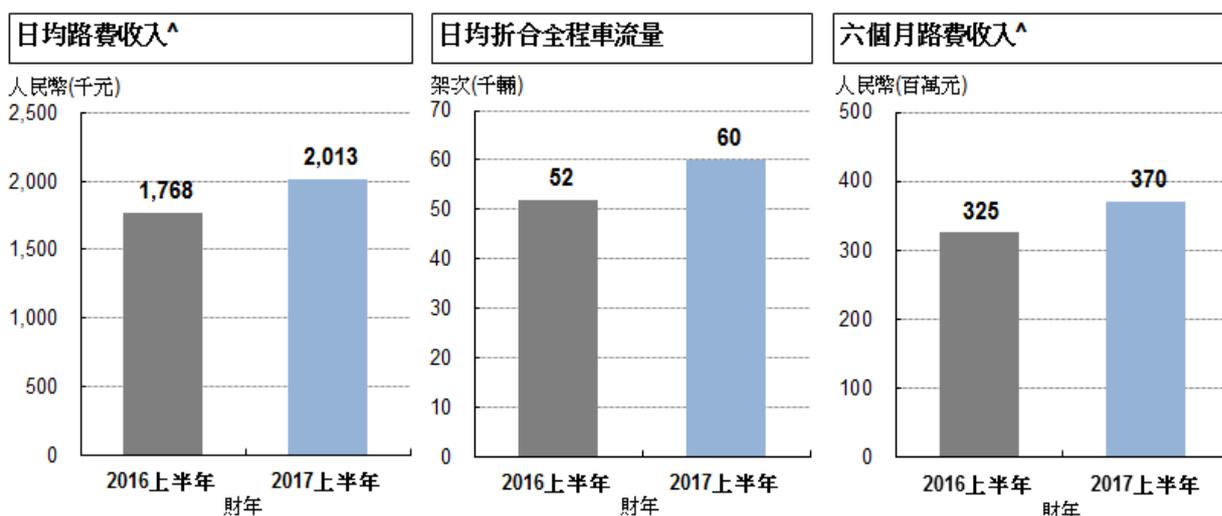
由廣明高速公路建設的吳家圍立交位於石洲立交與碧江立交之間，已於二零一四年十二月底局部開通，連接西綫 I 期的南行方向。該立交自二零一六年二月五日起完全開通，全面連接西綫 I 期的南北行方向。此新接駁點持續為珠江三角洲西岸幹道引入更多來自佛山西部的車流。

珠江三角洲西岸幹道第 II 期

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

回顧期內，西綫 II 期的路費收入及車流量增長穩健。日均路費收入按年上升14%至人民幣201.3萬元，日均折合全程車流量則增長16%至6萬架次。期內路費總收入為人民幣3.7億元。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔西綫 II 期路費收入及折合全程車流量的比例分別為68.9%及81.0%。

增長自二零一六年八月開始加快，主要因為鄰近珠江三角洲西岸幹道的地方道路上的個別橋樑進行維修工程，因而產生正面影響。此外，在順德及中山持續的經濟發展支持下，預計車流量將繼續穩定增長。

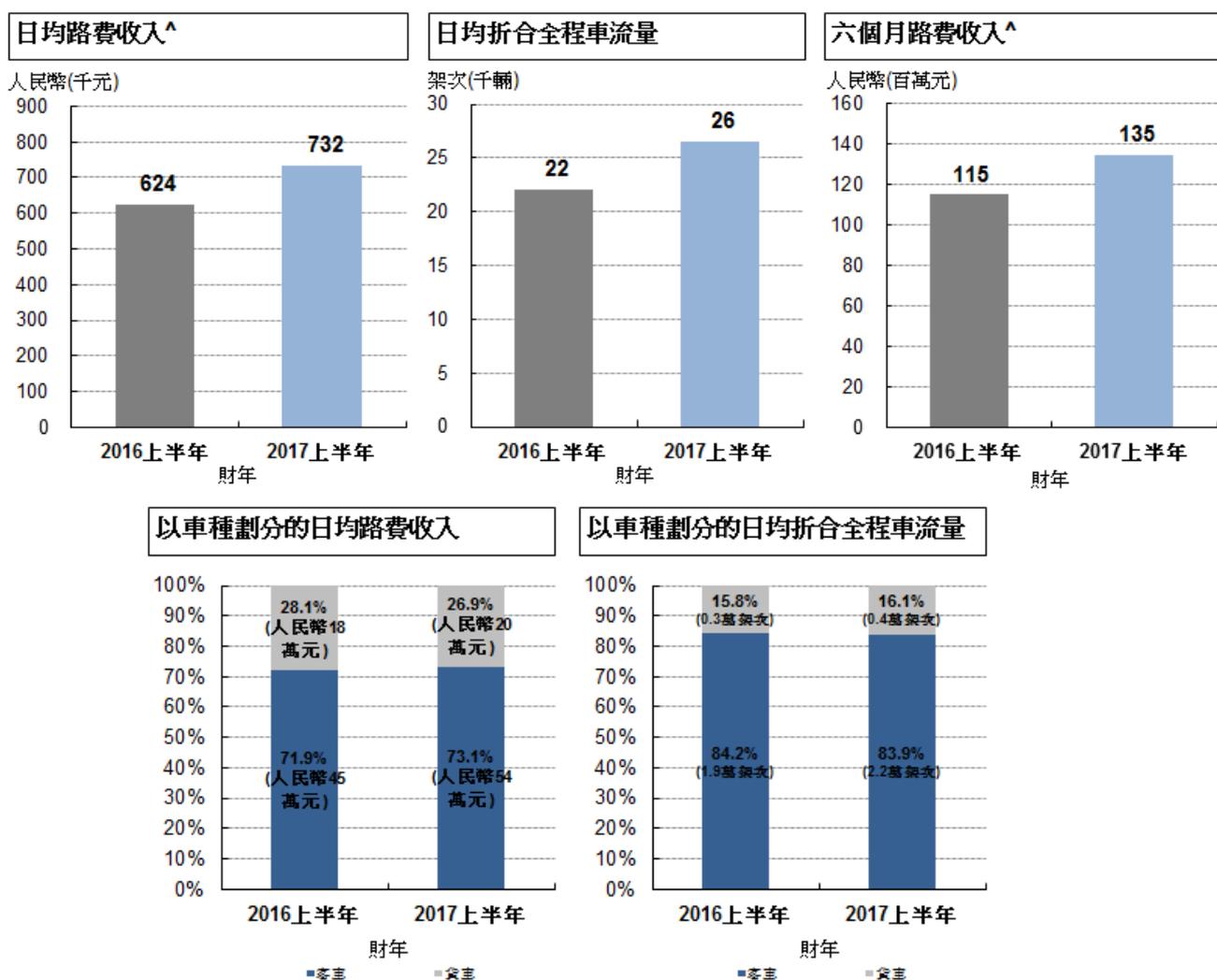


[^] 包括稅項

珠江三角洲西岸幹道第 III 期

西綫 III 期北連中山的西綫 II 期，向南伸延連接珠海的高速公路網，可直達珠海橫琴(國家級新開發區)、澳門及正在興建的港珠澳大橋，成為往來中山中心城區和珠海中心城區最直接和便捷之高速公路。

西綫 III 期的車流量及路費收入持續錄得穩健增長。回顧期內，日均路費收入及日均折合全程車流量為人民幣73.2萬元及2.6萬架次，分別上升了17%及20%。期內路費總收入為人民幣1.35億元。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔西綫 III 期路費收入及折合全程車流量的比例分別為73.1%及83.9%。



[^] 包括稅項

橫琴二橋於二零一五年十二月三十日開通，自那時起通過地方道路接駁珠江三角洲西岸幹道南端與橫琴。於未來數月，橫琴二橋將連接珠海高速公路網，屆時將會形成一條包括珠江三角洲西岸幹道的南北向走廊，使其成為唯一一條位於珠三角地區西岸往返廣州和珠海橫琴的交通主幹道。而連接西綫 IV 期延長線南端與港珠澳大橋的珠海接線亦已於二零一六年九月九日局部開通，目前經此路線可直達珠海市中心，將來全部建成後將接通港珠澳大橋。高速公路網絡建成會進一步便利經西綫 III 期往來珠海橫琴和澳門的交通，相信良好的連接性將為珠江三角洲西岸幹道帶來持續及穩定的車流量。

B. 電力

河源電廠一期

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

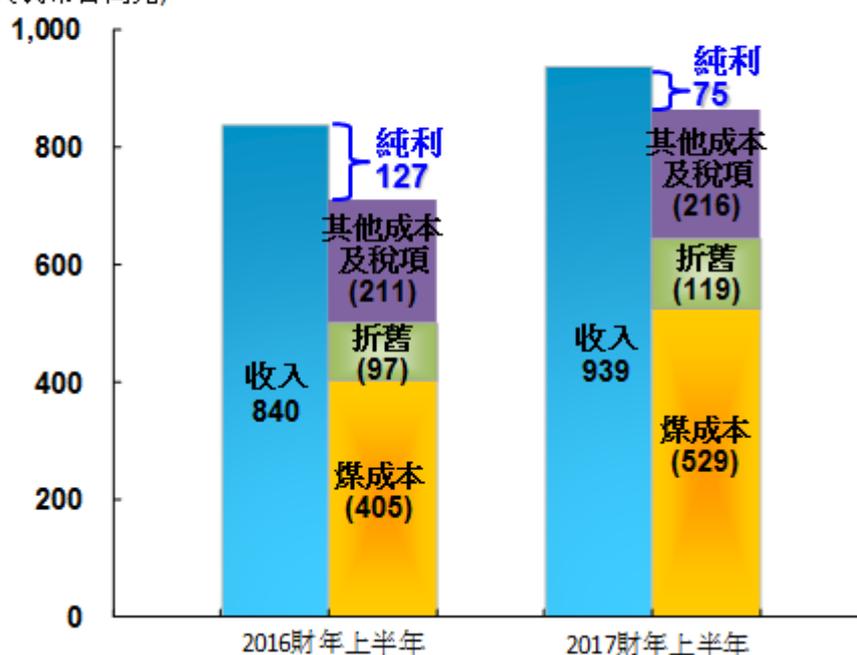
| 主要營運數據 | 二零一六財年 上半年 | 二零一七財年 上半年 |
|---|-------------------|---------------------------------|
| 總發電量 | 22 億千瓦時 | 26 億千瓦時 |
| 使用率 ^{註1} (時數) | 42% (1,852 小時) | 50% (2,185 小時) |
| 可利用率 ^{註2} | 68% | 72% |
| 平均上網電價 (含脫硫、脫硝及除塵) (不包括增值稅) (人民幣/兆瓦時) | 403.3 | 379.9 |
| 概約煤價 (每公斤 5,500 大卡) (包括運輸成本及不包括增值稅) (人民幣/噸) | 486 | 542 |

$$\text{註1：使用率} = \frac{\text{回顧期內機組總發電量}}{\text{回顧期內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

$$\text{註2：可利用率} = \frac{\text{回顧期內發電時數}}{\text{回顧期內總時數}}$$

損益摘要 – 合營企業層面100%

(人民幣百萬元)



於回顧期內，由於電價下降及煤成本增加，河源合營企業的純利由去年同期之人民幣1.27億元下降至人民幣7,500萬元，淨利潤率由15%下降至8%。河源合營企業將一如既往，致力制訂及執行適當的成本控制措施。

經濟面臨週期性循環。廣東省持續的經濟發展，顯示當地經濟週期呈上升趨勢時，其電力需求將長期持續強勁。因此，預期河源電廠將會繼續為本集團帶來穩定的盈利貢獻。

河源電廠二期

管理層將繼續審視參與項目二期兩台1,000兆瓦燃煤發電機組的可行性。

展望

受英國脫歐、新任美國總統上任、歐元區經濟復甦進程、油價波動、美元走強及即將來臨的美國加息等因素的影響，全球經濟及政治格局仍然籠罩於各種不確定因素及急速變化的陰霾之下，對全球經濟產生無法預料的影響。本集團將密切監察市場趨勢演變，透過採取審慎及有效的風險管理政策，預先作好準備，應對各種挑戰。

中國實施積極的財政政策及穩健的貨幣政策，於二零一六年實現國內生產總值增長 6.7%，屬中央政府的目標範圍之內。此外，「一帶一路倡議」繼續推動各參與地區與國家間的發展及業務合作，香港亦可從中受惠。

二零一六年，香港經濟保持適度增長，失業率維持低位。本地消費市場保持穩定，並受相對穩定的收入及就業情況支撐。同時，香港政府不遺餘力支持經濟發展，投資大型基建項目，例如廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋及香港國際機場三跑道系統，進一步增強香港的競爭優勢。

儘管短期內寫字樓需求稍趨疲弱，但隨著更多中國公司來港開設辦事處，預計香港寫字樓的需求前景依然穩定。此外，本集團將繼續積極完善及管理旗下現有投資物業組合，把握未來的增長機遇。譬如，二零一六年八月，位於九展中心地下的高級時裝特賣場隆重開業，場內進駐多個精選高級時尚品牌，廣受市場歡迎。位於九展中心 B1 樓現租作汽車展銷場及免稅店使用的約 100,000 平方呎總樓面面積，計劃將改造成地下時裝特賣場的延伸空間，預計新租戶可於二零一八年夏季進駐並開始營業。

本集團現正進行的主要項目包括合和中心二期、山坡臺建築群及皇后大道東 153-167 號，這些項目將會與本集團於灣仔之現有物業產生巨大的協同效應。上述項目連同本集團現有的合和中心、胡忠大廈的零售商舖、GardenEast、QRE Plaza 及利東街，將共同形成一個具吸引力的時尚生活中心，吸引人流、消費及商機。

本集團不斷致力於各項資產優化計劃，努力鞏固其於香港建立的優質地產商的良好形象，為旗下業務帶來可持續增長，提升股東價值。

企業可持續發展

獎項及嘉許

- 合和實業獲頒發第七屆香港傑出企業公民嘉許標誌（企業組別），而「合和心·連心」則獲頒發第七屆香港企業公民優異獎（義工隊組別）
- 合和實業於環境保護署舉辦的第六屆「環保園之友」計劃中獲頒發嘉許狀

環保

政府的環保運動

本集團積極參與政府推動的運動，減少對環境造成的影響及提升環保意識。主要活動包括：

- 減碳約章
- 戶外燈光約章
- 節能約章
- 慳神大比拼
- 惜物·有「計」約章

綠色辦公室獎勵計劃

合和實業獲頒發世界綠色組織－「綠色辦公室」標誌及聯合國千禧發展目標－「環球愛心企業」標誌，以表彰本集團在推動綠色辦公室方面付出的努力。

高速公路

自二零一六年十一月二十三日起，廣深高速公路厚街服務區的 6 個電動汽車充電設施開始營運，務求滿足道路使用者的需要。廣深合營企業是廣東省內首條高速公路在其服務區提供電動汽車充電服務。

河源電廠

河源電廠不斷物色各種環保發電機會，電廠於二零一五/二零一六財年及於二零一六/二零一七財年分別對 2 號機組及 1 號機組安裝超低排放物系統，進一步減少粉煤灰、二氧化硫及氮氧化物的排放。

我們的員工

僱員關係及參與

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

僱員發展

本集團非常重視終身學習及個人發展，因此為僱員提供及舉辦一系列職能培訓活動、研討會及工作坊。此外，本集團還定期為員工舉辦迎新活動，幫助新員工提升工作效率，以及促進僱主與僱員的長期合作關係。

人才招募及發展

本集團已制定三項度身訂造的計劃，包括管理培訓生計劃、暑期實習生計劃與 Master Serve – 酒店實習生計劃。此外，本集團於全年亦開展多元化的人才招聘及發展活動（例如舉辦校園招聘講座、招聘會、建立分享知識及建立人際關係的平台及工作影子計劃等），以招募及培育高質素員工。

客戶與社區

合和實業積極支持及參與社區計劃及措施：

- 贊助灣仔體育總會足球隊
- 贊助灣仔溫馨家庭盆菜宴 2016/2017
- 支持中國香港體育協會暨奧林匹克委員會籌辦的香港運動員就業及教育計劃
- 贊助香港傑出學生協會舉辦的「香港青年薈萃 2016」社會體驗活動
- 贊助百萬名釀為公益 2016/2017 及公益金會德豐百萬泳 2016
- 參加灣仔區送暖行動 2016/2017
- 參加小母牛競跑助人 2016
- 參加東華三院「奔向共融」－香港賽馬會特殊馬拉松 2017
- 參加香港公益金舉辦的公益金便服日 2016、公益月餅 2016、公益愛牙日 2016/2017 及 2016/2017 港島、九龍區百萬行
- 「The East」舉辦音樂大道東、喪屍慈善行 2016 及出奇歡樂皇東節 2016
- 「The East」贊助世界綠色組織舉辦的地球·敢「動」日 2016

其他資料

中期業績之審閱

本公司的審計委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及討論財務報告事宜，其中包括本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

僱員及薪酬政策

本集團參考當前市場薪酬水平及僱員個別表現為僱員釐定具競爭力之薪酬待遇。本集團亦為合資格僱員設立股份認購權及股份獎勵計劃，以激勵及肯定其貢獻及長期努力。此外，根據僱員之個人表現及本集團之業務表現，本集團可能授予僱員酌情花紅。本集團亦向所有員工提供醫療保險，以及向高層員工提供個人意外保險。於二零一六年十二月三十一日，除去其合營企業，本集團共有1,128名僱員。

除提供具競爭力之薪酬待遇外，本集團亦致力推動家庭友善之僱傭政策及措施。本集團除安排員工生日會、歷奇活動、聖誕派對及週年晚宴外，亦已安排員工輔助計劃，由專業人士向員工分享處理壓力的經驗及方法。本集團亦投資於人力資源發展，透過提供相關培訓計劃以提升僱員之生產力。本集團分別透過與廉政公署、平等機會委員會及香港個人資料私隱專員公署合作舉辦不同類型之研討會及工作坊，以提升員工對企業管治之認知。我們亦邀請專業律師向管理層及員工講解競爭條例的條文與規例，以提升員工對條例的認識。

於二零一六年，本集團繼續招攬四位具潛質之畢業生加入為期二十四個月之見習管理人員計劃。該等畢業生透過周詳計劃安排崗位交替，在本集團主要業務部門及企業辦事處學習所需商業知識及管理技巧。另外，今年有七位實習生加入了本集團全新的「Master Serve—酒店實習生計劃」（原名：「酒店服務達人選拔計劃」）。該計劃為期二十四個月，旨在培育對酒店及餐飲服務工作有興趣及有熱誠的人才。本集團亦繼續聘請多位暑期實習生，提供機會予大學生在本集團內獲得工作體驗。

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

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止六個月內並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

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

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

守則條文第A.5.1條

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

守則條文第A.5.6條

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

證券交易標準守則

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

代表董事會
胡應湘爵士 KCMG, FICE
主席

香港，二零一七年一月二十四日

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止六個月

| | 附註 | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|--------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 2015 港幣千元 (未經審核) | 2016 港幣千元 (未經審核) |
| 營業額 | 3 | 883,030 | 1,281,681 |
| 銷售及服務成本 | | (334,412) | (516,638) |
| | | 548,618 | 765,043 |
| 其他收入 | 4 | 102,054 | 57,666 |
| 其他虧損 | 5 | (44,569) | (7,352) |
| 銷售及分銷成本 | | (31,687) | (38,557) |
| 行政費用 | | (169,481) | (166,496) |
| 出售歸類為持作出售資產之盈利 (樂天峯) | | - | 6,196 |
| 已落成投資物業之公平值收益 | | 620,382 | 192,265 |
| 財務成本 | 6 | (33,730) | (5,507) |
| 應佔合營企業溢利 | 7 | | |
| 高速公路項目 | | 309,956 | 326,500 |
| 發電廠項目 | | 62,561 | 34,906 |
| 物業發展項目 (囂滙及利東街) | | 427,000 | 31,113 |
| 應佔聯營公司溢利 | | 1,045 | 766 |
| 除稅前溢利 | 8 | 1,792,149 | 1,196,543 |
| 所得稅支出 | 9 | (116,919) | (216,591) |
| 本期溢利 | | 1,675,230 | 979,952 |
| 其他全面支出： | | | |
| 可能會在其後重新歸類為損益的項目： | | | |
| 換算附屬公司及合營企業財務報表 之兌換差額 | | (598,943) | (408,399) |
| 本期全面收益總額 | | 1,076,287 | 571,553 |
| 本期應佔溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,558,737 | 860,832 |
| 非控股權益 | | 116,493 | 119,120 |
| | | 1,675,230 | 979,952 |
| 應佔全面收益 (支出) 總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,111,080 | 563,429 |
| 非控股權益 | | (34,793) | 8,124 |
| | | 1,076,287 | 571,553 |
| | | 港幣元 | 港幣元 |
| 每股溢利 | 10 | | |
| 基本 | | 1.79 | 0.99 |
| 攤薄後 | | 1.79 | 不適用 |

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

| | 附註 | 30.6.2016 港幣千元 (經審核) | 31.12.2016 港幣千元 (未經審核) |
|---------------------------------|----|----------------------------|------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 已落成投資物業 | | 29,639,276 | 29,814,133 |
| 物業、機械及設備 | | 660,394 | 721,781 |
| 發展中物業 | | | |
| 合和中心二期之商業部份（投資物業） | | 4,548,835 | 4,592,624 |
| 合和中心二期之酒店部份（物業、機械及設備） | | 2,409,525 | 2,462,628 |
| 皇后大道東項目（投資物業） | | 769,571 | 773,001 |
| 擬發展物業 | | 799,443 | 1,021,732 |
| 合營企業權益 | | | |
| 高速公路項目 | | 7,415,200 | 5,800,380 |
| 發電廠項目 | | 1,124,815 | 1,108,938 |
| 物業發展項目 | | 618,905 | 650,018 |
| 聯營公司權益 | | 38,895 | 39,661 |
| 可供出售投資 | | 8,585 | 8,341 |
| | | <u>48,033,444</u> | <u>46,993,237</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 7,879 | 8,598 |
| 物業存貨 | | | |
| 發展中 | | 418,320 | 276,965 |
| 已落成 | | 368,822 | 238,764 |
| 貿易及其他應收賬款 | 12 | 58,987 | 42,684 |
| 按金及預付款項 | | 143,550 | 199,803 |
| 應收合營企業之款項 | | 528,806 | 418,806 |
| 銀行結餘及現金： | | | |
| 合和實業有限公司及其附屬公司 （不包括合和公路基建集團） | | 2,885,757 | 3,560,530 |
| 合和公路基建集團 | | 761,392 | 583,338 |
| | | <u>5,173,513</u> | <u>5,329,488</u> |
| 歸類為持作出售資產（樂天峯） | | 638,000 | 563,500 |
| | | <u>5,811,513</u> | <u>5,892,988</u> |
| 總資產 | | <u>53,844,957</u> | <u>52,886,225</u> |

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一六年十二月三十一日

| | <u>附註</u> | <u>30.6.2016</u> 港幣千元 (經審核) | <u>31.12.2016</u> 港幣千元 (未經審核) |
|------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 股東權益及負債 | | | |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 11,197,829 | 11,197,829 |
| 儲備 | | 35,313,723 | 35,224,827 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 46,511,552 | 46,422,656 |
| 非控股權益 | | 2,840,949 | 2,249,019 |
| 權益總額 | | 49,352,501 | 48,671,675 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 541,670 | 502,684 |
| 其他負債 | | 53,966 | 53,966 |
| 銀行貸款 | | 2,350,000 | 2,350,000 |
| | | 2,945,636 | 2,906,650 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 13 | 543,471 | 512,916 |
| 租務及其他按金 | | 542,774 | 464,626 |
| 稅項負債 | | 260,575 | 323,886 |
| 銀行貸款 | | 200,000 | - |
| | | 1,546,820 | 1,301,428 |
| 歸類為持作出售資產相關之負債 | | - | 6,472 |
| | | 1,546,820 | 1,307,900 |
| 總負債 | | 4,492,456 | 4,214,550 |
| 股東權益及負債總額 | | 53,844,957 | 52,886,225 |

附註:

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定以及上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表內載入有關截至二零一六年六月三十日止年度的財務資料作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，但有關財務資料均源自該等財務報表。該等法定財務報表須根據《公司條例》第436條（香港法例第662條）《公司條例》披露之其他相關資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662（3）條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零一六年六月三十日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就該等綜合財務報表作出報告。核數師出具無保留意見報告；報告內並無提述關於核數師在報告不具保留意見的情況下，透過強調方式指出的任何事宜；報告亦不包含《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條規定下之若干陳述。

2. 主要會計政策

除若干物業按公平值估量外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本或認定成本基準編製。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報告表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年六月三十日止年度之年度綜合財務報表所依循者一致。

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

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則之修訂本 | 二零一二年至二零一四年期間香港財務報告準則之年度改進 |
| 香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第28號之修訂本 | 投資實體：應用綜合豁免 |
| 香港財務報告準則第11號之修訂本 | 收購聯合營運權益之會計 |
| 香港會計準則第1號之修訂本 | 披露計劃 |
| 香港會計準則第16號及第38號之修訂本 | 可接受之折舊及攤銷方式之澄清 |
| 香港會計準則第16號及第41號之修訂本 | 農業：生產性植物 |

於本中期期間應用以上香港財務報告準則之修訂本，並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露造成重大影響。

3. 營業額及分部資料

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

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

根據向主要經營決策人就分配資源及評估表現呈報之資料，本集團可報告分部如下：

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

有關上述分部資料分析如下。

分部收益

| | 截至二零一五年 十二月三十一日止六個月 | | | 截至二零一六年 十二月三十一日止六個月 | | |
|------------|------------------------|----------------|------------|------------------------|----------------|------------|
| | 對外 港幣千元 | 分部間之收益 港幣千元 | 合併 港幣千元 | 對外 港幣千元 | 分部間之收益 港幣千元 | 合併 港幣千元 |
| 物業投資 | 550,441 | 22,329 | 572,770 | 567,644 | 23,159 | 590,803 |
| 酒店、餐館及餐飲營運 | 216,155 | 87 | 216,242 | 214,567 | 120 | 214,687 |
| 物業發展 | 4,130,434 | - | 4,130,434 | 879,807 | - | 879,807 |
| 收費公路投資 | 1,246,138 | - | 1,246,138 | 1,252,568 | - | 1,252,568 |
| 發電廠 | 413,708 | - | 413,708 | 434,305 | - | 434,305 |
| 庫務收入 | 83,347 | - | 83,347 | 38,345 | - | 38,345 |
| 其他業務 | - | 61,250 | 61,250 | - | 63,400 | 63,400 |
| 總分部收益 | 6,640,223 | 83,666 | 6,723,889 | 3,387,236 | 86,679 | 3,473,915 |

分部收益包括於簡明綜合損益及其他全面收益表所列營業額、本集團出售歸類為持作出售資產及庫務收入，以及本集團應佔合營企業之收益。

分部間收益之價格由管理層參考市場價格後釐定。

3. 營業額及分部資料 (續)

總分部收益與簡明綜合損益及其他全面收益表所示營業額之對賬如下：

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| | 2015 | 2016 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 對外客戶之總分部收益 | 6,640,223 | 3,387,236 |
| 減： | | |
| 歸類為持作出售資產之銷售收入 (計入物業發展之分部收益) | - | (85,154) |
| 庫務收入 | (83,347) | (38,345) |
| 應佔從事下列業務之合營企業收益： | | |
| 物業發展及物業投資 | (4,014,000) | (295,183) |
| 收費公路投資 | (1,246,138) | (1,252,568) |
| 發電廠 | (413,708) | (434,305) |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表所示營業額 | 883,030 | 1,281,681 |

分部業績

| | 截至二零一五年 十二月三十一日止六個月 | | | | 截至二零一六年 十二月三十一日止六個月 | | | |
|------------|------------------------|--------------|--------------|------------|------------------------|--------------|--------------|------------|
| | 本公司及 附屬公司 港幣千元 | 合營企業 港幣千元 | 聯營公司 港幣千元 | 總額 港幣千元 | 本公司及 附屬公司 港幣千元 | 合營企業 港幣千元 | 聯營公司 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
| 物業投資 | 370,424 | - | 1,045 | 371,469 | 373,117 | 8,841 | 766 | 382,724 |
| 酒店、餐館及餐飲營運 | 50,833 | - | - | 50,833 | 44,176 | - | - | 44,176 |
| 物業發展 | 25,548 | 427,000 | - | 452,548 | 251,128 | 22,272 | - | 273,400 |
| 收費公路投資 | (16,990) | 309,956 | - | 292,966 | (21,640) | 326,500 | - | 304,860 |
| 發電廠 | (718) | 62,561 | - | 61,843 | (886) | 34,906 | - | 34,020 |
| 庫務收入 | 83,347 | - | - | 83,347 | 38,345 | - | - | 38,345 |
| 其他業務 | (107,509) | - | - | (107,509) | (67,740) | - | - | (67,740) |
| 總分部業績 | 404,935 | 799,517 | 1,045 | 1,205,497 | 616,500 | 392,519 | 766 | 1,009,785 |

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

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|--------------|---------------|-----------|
| | 2015 | 2016 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 分部業績 | 1,205,497 | 1,009,785 |
| 已落成投資物業公平值收益 | 620,382 | 192,265 |
| 財務成本 | (33,730) | (5,507) |
| 除稅前溢利 | 1,792,149 | 1,196,543 |

| | | | |
|----|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 4. | 其他收入 | 截至十二月三十一日止六個月 <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2016</u> 港幣千元 |
| | 其他收入包括以下各項： | | |
| | 銀行存款利息收入 | 66,097 | 38,345 |
| | 應收合營企業款項之利息收入 | 17,250 | - |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 5. | 其他虧損 | 截至十二月三十一日止六個月 <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2016</u> 港幣千元 |
| | 淨匯兌虧損 | 44,569 | 7,352 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | 合營企業的匯兌差額包括在應佔合營企業溢利。 | | |
| 6. | 財務成本 | 截至十二月三十一日止六個月 <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2016</u> 港幣千元 |
| | 銀行貸款之利息 | 36,024 | 16,537 |
| | 貸款安排費用及其他 | 7,423 | 9,334 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | | 43,447 | 25,871 |
| | 減：於發展中物業撥作資本之財務成本 | (9,717) | (20,364) |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | | 33,730 | 5,507 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 7. | 應佔合營企業溢利 | 截至十二月三十一日止六個月 <u>2015</u> 港幣千元 | <u>2016</u> 港幣千元 |
| | 中國高速公路項目 | | |
| | 未計攤銷合營企業額外投資成本前 之應佔合營企業業績 | 367,713 | 384,670 |
| | 攤銷合營企業額外投資成本 | (57,757) | (58,170) |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | | 309,956 | 326,500 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | 中國發電廠項目 | | |
| | 應佔合營企業溢利 | 62,561 | 34,906 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | 物業發展項目（囂滙及利東街） | | |
| | 應佔合營企業來自物業銷售及租賃之溢利 | 427,000 | 31,113 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | | 799,517 | 392,519 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |

8. 除稅前溢利

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2015 | 2016 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 除稅前溢利已扣除下列各項： | | |
| 物業、機械及設備之折舊 | 34,597 | 33,511 |
| 應佔合營企業稅項（計入應佔合營企業溢利之內） | 219,876 | 137,425 |
| 應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司溢利之內） | 207 | 185 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

9. 所得稅支出

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2015 | 2016 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 香港利得稅 | | |
| 本期 | 38,790 | 39,572 |
| 往年（超額）不足撥備 | (2,982) | 281 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 35,808 | 39,853 |
| 其他地區稅項－本期 | | |
| 中國企業所得稅（「企業所得稅」） | 36,926 | 132,455 |
| 中國土地增值稅（「土地增值稅」） | 14,765 | 79,867 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 51,691 | 212,322 |
| 遞延稅項 | 29,420 | (35,584) |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 116,919 | 216,591 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

香港利得稅乃以兩個期間的估計應課稅溢利按16.5%計算。

本集團於其他地區經營之稅項乃按該國所訂之稅率計算。

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

本期之中國企業所得稅包括本集團就其若干合營企業於本期宣派之股息所需繳納之中國預扣稅約港幣84,379,000元（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：港幣24,420,000元）。

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

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

10. 每股溢利

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2015 港幣千元 | 2016 港幣千元 |
| 每股基本及攤薄後溢利乃根據下列數值計算： | | |
| 用以計算每股基本及攤薄後溢利之盈利 | 1,558,737 | 860,832 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | 股份數目 | 股份數目 |
| 用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數 | 871,575,414 | 869,839,121 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 優先認股權對普通股潛在攤薄之影響 | 106,956 | |
| 用以計算每股攤薄後溢利之普通股加權平均數 | <u>871,682,370</u> | |
| | <u> </u> | |
| 由於截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間並無已發行的潛在普通股股份，本期間之每股攤薄後溢利不作呈列。 | | |

11. 股息

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2015 港幣千元 | 2016 港幣千元 |
| 於期內確認為分派之股息： | | |
| 截至二零一六年六月三十日止年度之末期現金股息每股 港幣 75 仙（截至二零一五年十二月三十一日止六個月： 截至二零一五年六月三十日止年度每股港幣 70 仙） | 610,155 | 652,379 |
| 減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息 | (50) | (54) |
| | <u>610,105</u> | <u>652,325</u> |
| 期終後宣派股息： | | |
| 截至二零一七年六月三十日止年度之中期股息每股 港幣 55 仙（截至二零一五年十二月三十一日止六個月： 截至二零一六年六月三十日止年度每股港幣 55 仙） | 478,675 | 478,412 |
| 減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息 | (40) | (40) |
| | <u>478,635</u> | <u>478,372</u> |

於二零一六年十二月三十一日後，董事就截至二零一七年六月三十日止財政年度宣派中期股息為每股港幣55仙，將派發予於二零一七年二月十日營業時間結束時已登記之本公司股東。

就截至二零一七年六月三十日止年度宣派之中期股息乃按此簡明綜合中期財務報表批准日已發行之總股份數目，扣除合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息計算。

12. 貿易及其他應收賬款

除應收之租金款項乃見票即付外，本集團給予其貿易客戶之信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，貿易應收賬款扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

| | <u>30.6.2016</u> 港幣千元 | <u>31.12.2016</u> 港幣千元 |
|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 應收賬款賬齡 | | |
| 0 至 30 天 | 16,150 | 25,803 |
| 31 至 60 天 | 3,484 | 4,970 |
| 60 天以上 | 11,080 | 9,201 |
| | <u>30,714</u> | <u>39,974</u> |
| 減：呆賬撥備 | (2,253) | (1,699) |
| | 28,461 | 38,275 |
| 應收銀行存款利息 | 8,120 | 4,409 |
| 應收合營企業之股息 | 22,406 | - |
| | <u>58,987</u> | <u>42,684</u> |

13. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易應付賬款之賬齡分析如下：

| | <u>30.6.2016</u> 港幣千元 | <u>31.12.2016</u> 港幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 應付賬款賬齡 | | |
| 0 至 30 天 | 69,720 | 66,976 |
| 31 至 60 天 | 2,012 | 6,431 |
| 60 天以上 | 23,568 | 28,386 |
| | <u>95,300</u> | <u>101,793</u> |
| 應付保固金 | 37,112 | 25,610 |
| 應付附屬公司之少數股東款項 | 28,091 | 28,091 |
| 應付聯營公司款項 | 612 | 2,431 |
| 應計建築及其他成本 | 331,011 | 285,461 |
| 應計員工成本 | 49,853 | 68,944 |
| 應付銀行貸款之利息 | 1,492 | 586 |
| | <u>543,471</u> | <u>512,916</u> |

詞彙

| | | |
|------------------------------|---|---|
| 「二零一三財年上半年」或 「2013 財年上半年」 | 指 | 二零一三年財政年度上半年 |
| 「二零一四財年上半年」或 「2014 財年上半年」 | 指 | 二零一四年財政年度上半年 |
| 「二零一五財年上半年」或 「2015 財年上半年」 | 指 | 二零一五年財政年度上半年 |
| 「二零一六財年上半年」或 「2016 財年上半年」 | 指 | 二零一六年財政年度上半年 |
| 「二零一七財年上半年」或 「2017 財年上半年」 | 指 | 二零一七年財政年度上半年 |
| 「二零一七財年下半年」或 「2017 財年下半年」 | 指 | 二零一七年財政年度下半年 |
| 「日均折合全程車流量」 | 指 | 在高速公路行駛的全部車輛之總行駛里程除 以高速公路全綫長度及回顧期內的總天數 |
| 「日均路費收入」 | 指 | 日均路費收入已包括稅項 |
| 「平均出租率」 | 指 | 於有關期間內每個月底出租率之平均數 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司之董事會 |
| 「企業管治守則」 | 指 | 上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》 |
| 「沿江高速公路」 | 指 | 廣深沿江高速公路 |
| 「本公司」或「合和實業」 | 指 | 合和實業有限公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「二零零七財年」或「2007 財年」 | 指 | 截至二零零七年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零零八財年」或「2008 財年」 | 指 | 截至二零零八年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零零九財年」或「2009 財年」 | 指 | 截至二零零九年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一零財年」或「2010 財年」 | 指 | 截至二零一零年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一一財年」或「2011 財年」 | 指 | 截至二零一一年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一二財年」或「2012 財年」 | 指 | 截至二零一二年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一三財年」或「2013 財年」 | 指 | 截至二零一三年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一四財年」或「2014 財年」 | 指 | 截至二零一四年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一五財年」或「2015 財年」 | 指 | 截至二零一五年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一六財年」或「2016 財年」 | 指 | 截至二零一六年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一七財年」或「2017 財年」 | 指 | 截至二零一七年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一八財年」或「2018 財年」 | 指 | 截至二零一八年六月三十日止之財政年度 |
| 「二零一九財年」或「2019 財年」 | 指 | 截至二零一九年六月三十日止之財政年度 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「宏置」 | 指 | 宏置發展有限公司，為囍匯／利東街物業發展成立之合營企業 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣深高速公路」 | 指 | 廣州 — 深圳高速公路 |
| 「廣深合營企業」 | 指 | 廣深珠高速公路有限公司，為廣深高速公路成立之合營企業 |
| 「河源合營企業」 | 指 | 深能合和電力(河源)有限公司，持有河源電廠之合營企業 |
| 「河源電廠」 | 指 | 位於廣東省河源市之超超臨界燃煤電廠項目 |
| 「合和公路基建」 | 指 | 合和公路基建有限公司 |
| 「合和公路基建集團」 | 指 | 合和公路基建及其附屬公司 |
| 「山坡臺建築群」 | 指 | 灣仔山坡臺 1 - 3 號，灣仔山坡臺 1A 號和灣仔船街 55 號（南固臺），灣仔船街 53 號及捷船街 1 - 5 號（妙鏡臺），內地段第 9048 號灣仔捷船街 |
| 「港幣」 | 指 | 香港之法定貨幣 - 港幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「香港政府」 | 指 | 香港特別行政區政府 |
| 「港珠澳大橋」 | 指 | 香港珠海澳門大橋 |
| 「九展中心」 | 指 | 九龍灣國際展貿中心 |
| 「九展中心餐飲」 | 指 | IT Catering & Services Limited，九展中心之餐飲營運 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「澳門」 | 指 | 中國澳門特別行政區 |
| 「中國內地」或「國內」 | 指 | 中國，不包括香港及澳門 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》 |
| 「出租率」 | 指 | 已出租及租戶已進駐的樓面面積、預留作特定用途的樓面面積及已訂立租約但租約尚未正式開始的樓面面積之總和佔可供出租總樓面面積之百分比 |

| | | |
|-------------|---|---------------------------------------|
| 「西綫 I 期」 | 指 | 珠江三角洲西岸幹道第 I 期 |
| 「西綫 II 期」 | 指 | 珠江三角洲西岸幹道第 II 期 |
| 「西綫 III 期」 | 指 | 珠江三角洲西岸幹道第 III 期 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「珠三角」 | 指 | 珠江三角洲 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國之法定貨幣 – 人民幣 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「一帶一路倡議」 | 指 | 絲綢之路經濟帶和 21 世紀海上絲綢之路 |
| 「市建局」 | 指 | 市區重建局 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美國之法定貨幣 – 美元 |
| 「西綫合營企業」 | 指 | 廣東廣珠西綫高速公路有限公司，為珠江三角洲西岸幹道成立之合營企業 |
| 「珠江三角洲西岸幹道」 | 指 | 收費高速公路網絡之幹道，包括西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期 |

於本公告日期，本公司之董事會由 7 名執行董事胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（董事總經理）、郭展禮先生（董事副總經理）、楊鑑賢先生、王永霖先生及梁國基博士工程師；2 名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士及李嘉士先生；以及 6 名獨立非執行董事胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成。