



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

股份代號：12

中期報告

2017

## 目錄

---

2	二零一七年年中期業績摘要
3	中期業績及股息
	暫停辦理股份過戶登記
4	管理層討論及分析
	業務回顧
4	香港
22	中國內地
26	恒基兆業發展有限公司
	聯營公司
27	香港中華煤氣有限公司
30	香港小輪(集團)有限公司
31	美麗華酒店企業有限公司
32	集團財務
33	展望
	簡明中期財務報表
35	綜合損益表
37	綜合損益及其他全面收益表
38	綜合財務狀況表
40	綜合權益變動表
42	簡明綜合現金流量表
43	簡明中期財務報表(未經審核)附註
78	財務回顧
91	其他資料
94	披露權益資料
100	獨立核數師審閱報告

## 二零一七年中期業績摘要

註	截至六月三十日止六個月		變動	
	二零一七年 未經審核 港幣百萬元	二零一六年 未經審核 港幣百萬元		
物業銷售				
- 營業額	1	10,019	6,136	+63%
- 稅前盈利貢獻	1	3,167	1,191	+166%
物業租賃				
- 租金總收入	1	4,143	4,070	+2%
- 稅前租金淨收入	1	3,303	3,262	+1%
股東應佔盈利				
- 基礎盈利	2	10,731	4,782	+124%
- 公佈盈利		14,158	8,611	+64%
		港幣	港幣	
每股盈利				
- 基礎盈利	2,3	2.68	1.20 (重列)	+123%
- 公佈盈利	3	3.54	2.15 (重列)	+65%
每股中期股息		0.48	0.42	+14%
		於二零一七年 六月三十日 未經審核 港幣	於二零一六年 十二月三十一日 經審核 港幣	
每股資產淨值	3	68.86	65.87 (重列)	+5%
淨借貸相對股東權益		19.3%	12.7%	+6.6百分點

	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	13.7
- 主要已開售項目可售尚餘樓面		1.2
		0.7
<b>小計：</b>	<b>14.9</b>	<b>14.4</b>
- 已建成各類收租物業(連酒店)樓面		9.3
		9.7
<b>合共：</b>	<b>24.2</b>	<b>24.1</b>
<b>新界土地(以自佔土地面積計)</b>	<b>44.9</b>	<b>44.8</b>
<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		38.9
- 已建成可售存貨		2.9
- 已建成各類收租物業		6.4
		6.4
	<b>48.2</b>	<b>101.1</b>

註：

1 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。

2 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)。

3 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。於二零一七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，而於二零一六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後，並因應二零一七年度派發紅股而作出調整。

4 當中包括粉嶺北/古洞北及和生圍之項目，其可發展面積合共約五百三十萬平方呎，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二零一七年六月三十日止六個月內，股東應佔（未經審核）盈利為港幣一百四十一億五千八百萬元，較去年同期之港幣八十六億一千一百萬元增加港幣五十五億四千七百萬元或64%。每股盈利為港幣3.54元（二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣2.15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為港幣一百零七億三千一百萬元，較去年同期之港幣四十七億八千二百萬元，增加港幣五十九億四千九百萬元或124%。每股基礎盈利為港幣2.68元（二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣1.20元）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣四角八仙（二零一六年：每股港幣四角二仙）予於二零一七年九月七日（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

本公司將於二零一七年九月六日（星期三）及二零一七年九月七日（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，最遲須於二零一七年九月五日（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。中期股息將於二零一七年九月十八日（星期一）派發予各股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

集團截至二零一七年六月三十日止六個月內股東應佔基礎盈利為港幣一百零七億三千一百萬元，增長124%。當中物業銷售稅前盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，較去年同期增加166%至港幣三十一億六千七百萬元。而應佔稅前租金收入淨額，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，則較去年同期上升1%至港幣三十三億零三百萬元。此外，出售數項投資物業及待發展地盤共錄得稅前應佔收益淨額港幣三十九億四千四百萬元。

### 香港

#### 物業銷售

美國聯邦儲備局於今年上半年兩度加息。然而，本港經濟基調良好，吸引資金持續流入，令按揭息率保持低企。加上用家置業需求依然殷切，帶動本港樓市持續向好。

集團於期內推售多個項目，當中包括位於粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫•御苑」、西營盤「翰林峰」、九龍灣「創豪坊」及長沙灣「創匯國際中心」，各項目均獲買家歡迎。銷售中之其他項目，如半山「天匯」、馬鞍山「迎海」(第一至五期)及多個「The H Collection」市區重建精品住宅，銷情亦相當理想。此外，「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」分別以港幣二十二億四千八百萬元及港幣十億元售出，連同售出半山「輝煌臺」、馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」若干商舖，以及其他商業物業，集團於截至二零一七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一百三十二億六千八百萬元，較去年同期之港幣六十二億三千三百萬元增加113%。

#### 物業發展

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬元，從政府公開招標中投得一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。現計劃發展成為樓高三十一層之寫字樓及商業項目，提供總樓面面積約四十六萬五千平方呎，預計於二零二二年落成時將繼國際金融中心後，成為本港商業核心地段另一新地標。

另外，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約四百萬平方呎。

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

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

	項目數目	集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
<b>(甲) 可於二零一七年下半年銷售之樓面：</b>			
1. 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	22	1.2	
2. 擬於二零一七年下半年開售之項目 (表二)	3	0.2	
	<b>小計：</b>	<b>1.4</b>	其中約五十四萬平方呎自估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)	24	2.3	預計大部份可於二零一八年至二零一九年開售或出租
5. 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權 (表五)	21	1.7	預計大部份可於二零一九年至二零二一年開售
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)	32	0.8	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7. 九龍尖沙咀中間道15號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
8. 中環美利道 (透過公開招標購入)	1	0.5	擬完成發展後持作收租物業
	<b>小計：</b>	<b>7.0</b>	
<b>以上(甲)及(乙)類項目之總計：</b>		<b>8.4</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/古洞北	4.4	(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	
— 元朗市地段524號	0.1	
— 其他	0.3	
	<b>小計：</b>	
	<b>6.5</b>	
	<b>(甲)至(丙)項之總計：</b>	
	<b>14.9</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，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

**(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位**

正在出售之主要發展項目有二十二個：

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 (%)	於二零一七年六月三十日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段88號	154,280	555,399	住宅	100.00	465	433,609
2. 迎海(第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	1,042,397	2,950,640	商住	59.00	159	279,519
3. 翰林峰* 西營盤皇后大道西460號	28,027	272,301	商住	100.00	380	123,090
4. 帝滙豪庭* 半山羅便臣道23號	31,380	156,900	住宅	50.00 (註一)	28	47,195
5. 南昌一號* 長沙灣南昌街1,3號及 通州街180號	8,559	77,029	商住	100.00	67	29,201
6. 曉珀·御* 旺角界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	23	25,203
7. 加多利軒* 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	61	20,411
8. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	13	14,275
9. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
10. 天匯* 半山千德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	4	14,030
11. 翠峰 唐人新村 仔峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	2	6,617
12. 雋珺* 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	10	4,977



						於二零一七年六月三十日	
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)
13.	倚南* 鴨脷洲大街68號	7,953	65,761	商住	100.00	5	3,062
14.	柏匯* 筲箕灣成安街33號	7,513	80,090	商住	100.00	4	2,269
15.	利奧坊•曉岸* 旺角利得街11號	19,600	176,353	商住	100.00	4	2,166
16.	曉盈* 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	2	1,615
17.	曉悅* 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	3	1,491
18.	曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	2	1,095
19.	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	103,503 (註二)
20.	創匯國際中心 長沙灣永康街79號	14,343	172,113	寫字樓	100.00	不適用	78,685 (註二)
21.	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 (註二)
22.	創豪坊 九龍灣宏光道8號	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	56,903 (註二)
<b>小計：</b>						<b>1,236</b>	<b>1,321,017</b>
<b>集團自佔面積：</b>							<b>1,173,205</b>

註一： 此乃本集團根據「互換契諾公契及管理協議」與參與之發展商按比例分別分配有關住宅單位後所佔之權益。

註二： 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) 擬於二零一七年下半年開售之項目**

如無不可預見之阻延，下列三個項目將於二零一七年下半年發售：

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. 尚悅•方 元朗十八鄉路33號 (前稱元朗市地段527號項目) (註一)	6,131	21,453	商住	79.03	63	19,273
2. 君豪峰* 北角英皇道856號	17,720	177,817	商住	100.00	464	150,031
3. 香港仔田灣街12-18號*	4,060	37,546	商住	100.00	142	35,030
				<b>小計：</b>	<b>669</b>	<b>204,334</b>
				<b>集團自佔面積：</b>		<b>200,292</b>

註一： 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 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港北角京華道18號 (註一及註二)	52,689	329,752	100.00	329,752
2. 香港中環砵甸乍街45號 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,975
3. 香港北角電氣道218號 (註一)	9,600	143,993	100.00	143,993
4. 香港山頂盧吉道29A號	23,649	11,824	100.00	11,824
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>4,613,545</b>		<b>1,421,716</b>

註一： 收租項目。

註二： 該寫字樓項目已於二零一七年八月落成。

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，有二十四個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自估樓面面積如下。如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一八年至二零一九年開售或出租：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自估樓面面積 (平方呎)	
<b>香港</b>			
1. 上環忠正街1-19號	7,858	66,793	
2. 上環樓梯臺1-4號	2,860	14,300	
3. 灣仔莊士敦道206-212號	4,339	65,065	(註一)
4. 灣仔活道17號	2,015	17,128	(a)
5. 香港仔石排灣道85-95號	4,950	47,025	(b)
6. 半山羅便臣道62C號及西摩臺6號	3,851	33,654	
7. 半山西摩道4A-4P號 (集團佔該項目65%權益)	52,466	306,921	
	<b>小計：</b>	<b>78,339</b>	<b>550,886</b>
<b>九龍</b>			
8. 尖沙咀山林道38號	4,586	55,031	(註一)
9. 佐敦德成街2A-2F號	10,614	89,550	
10. 大角咀嘉善街8-30A號	19,601	166,610	
11. 大角咀角祥街25-29號	22,885	205,965	
12. 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	
13. 深水埗西洋菜北街456-466號及 黃竹街50-56號	22,889	203,878	(註二)

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)	
14. 石硤尾巴域街1-15號及 南昌街202-220號	20,288	162,304	(c)
15. 石硤尾耀東街3-8號	7,313	58,504	(c)
16. 長沙灣元州街342-354號	8,013	67,847	
17. 長沙灣永隆街11-19號	6,510	58,590	(註二)
18. 九龍城福佬村道69-83號	9,543	83,015	(註二)
19. 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	207,254	
20. 紅磡黃埔街15-17A號	4,000	36,000	(d)
21. 紅磡黃埔街31-33號	3,000	27,000	(e)
22. 紅磡黃埔街39-41號及寶其利街12A-12B號及 22-22A號	4,900	44,100	(f)
23. 紅磡機利士南路14-16號及26-28號及 必嘉街76-78號	6,375	57,375	(g)
24. 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	
	<b>小計：</b>	<b>204,339</b>	<b>1,743,272</b>
	<b>合共：</b>	<b>282,678</b>	<b>2,294,158</b>

註一： 擬完成發展後持作收租物業。其中山林道項目預計於二零一七年下半年落成。

註二： 有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

\* 本表四在自佔樓面面積註有英文字母之項目，將可與以下表五在自佔樓面面積註有相同英文字母之項目(如能完成收購全部業權)合併發展。

**(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權**

新收購市區重建項目，有二十一個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一九年至二零二一年開售。以目前政府城市規劃計算之預計自估樓面面積如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自估樓面面積 (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	(a)
3. 西灣河太祥街2號	13,713	123,417	
4. 香港仔石排灣道83號	1,128	10,716	(b)
5. 香港仔田灣街4-6號	1,740	14,790	
6. 鴨脷洲大街65-71號	4,800	40,800	
7. 大坑新村街9-13號	2,019	18,171	
8. 鰂魚涌濱海街64-94號 (集團佔該項目50%權益)	15,378	73,046	
9. 鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-46號 (集團佔該項目50%權益)	17,300	82,175	
<b>小計：</b>	<b>66,852</b>	<b>457,715</b>	

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>九龍</b>			
10. 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	
11. 石硤尾巴域街17-27號	7,725	61,800	(c)
12. 石硤尾耀東街1-2號及9-12號	7,350	58,800	(c)
13. 紅磡黃埔街1-11C號及19-21C號及必嘉街80-86號	15,725	141,525	(d)
14. 紅磡黃埔街2-16A號	14,400	129,600	
15. 紅磡黃埔街22-24號及必嘉街88-90A號	4,675	42,075	
16. 紅磡機利士南路30-44號及必嘉街75-77號	13,175	118,575	
17. 紅磡黃埔街23-29號及35-37號及必嘉街79-81號	8,625	77,625	(e)
18. 紅磡黃埔街26-40A號及必嘉街83-85號	13,175	118,575	
19. 紅磡寶其利街14-20號及機利士南路46-50號	7,000	63,000	(f)
20. 紅磡機利士南路2-12號及18-24號	17,000	153,000	(g)
21. 土瓜灣土瓜灣道68A-70C號、下鄉道14-16號、麗華街1-7號及美華街2-8號	22,023	149,141	
<b>小計：</b>	<b>140,515</b>	<b>1,200,494</b>	
<b>合共：</b>	<b>207,367</b>	<b>1,658,209</b>	

\* 本表五在自佔樓面面積註有英文字母之項目(如能完成收購全部業權)，將可與以上表四在自佔樓面面積註有相同英文字母之項目合併發展。

### (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

集團另有三十二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二十一萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百九十三萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為七十九萬平方呎。

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

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬，從政府公開招標中投得以下一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。現計劃發展成為寫字樓及商業項目：

地點	地契屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	土地用途	集團 所佔權益 (%)	預計 自佔樓面面積 (平方呎)
香港中環美利道， 內地段第9051號	二零六七年	31,000	商業	100.00	465,000 (註)

註：包括一個設有102個私家車位及69個電單車位之公眾停車場

此外，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之途徑，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。同時亦可惠澤人群。透過收樓重建，舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因而煥然一新，重拾活力；至於新界土地更改用途後，土地資源得以有效運用，令更多市民可享有環境清幽之理想居停。



以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百二十萬平方呎，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)	13.7
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.2
	<b>小計：</b>
	<b>14.9</b>
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.3
	<b>合共：</b>
	<b>24.2</b>

註：當中包括粉嶺北/古洞北及和生圍之項目，其可發展面積合共約五百三十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

### 市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，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，可於二零一八年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百七十八億元，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七千元。

集團期內完成統一收購大角咀利得街35-47號、角祥街2-16號及福澤街32-44號項目之全部業權。此外，透過收購毗鄰物業，令現有多個地盤面積擴大。油塘灣商住項目亦已進行申請換地。

## 新界土地

於二零一七年六月三十日，集團持有約四千四百九十萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已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。集團早前已就其中五幅位於粉嶺北及古洞北之土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，古洞北之土地面積約為四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積為三十四萬平方呎，另有四幅位於粉嶺北之土地分別約為十七萬二千平方呎，二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎。以上位於粉嶺北之四幅土地，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百六十四萬平方呎住宅樓面面積。有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。其中位於古洞北及一幅位於粉嶺北之土地，集團已接獲政府有關換地所需補地價金額之通知，並就價錢提出上訴。

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，擁有約一百三十六萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十五萬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，集團於區內擁有約六百四十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

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

政府於二零一四年十月推出之「補地價仲裁先導計劃」試行兩年，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。政府已延長此先導計劃兩年，至二零一八年十月。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

### 收租物業

截至二零一七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、聯營公司及合營公司貢獻，較去年同期增加3%至港幣三十三億一千五百萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，則較去年同期上升4%至港幣二十六億五千五百萬元。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九億七千三百萬元(二零一六年：港幣九億五千三百萬元)。集團主要出租物業於二零一七年六月底之出租率為96%。此外，集團持有約九千個泊車位為另一租金收入來源。

於二零一七年六月三十日，集團於本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積約八百八十萬平方呎：

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.6	52
寫字樓	3.4	38
工業	0.4	5
住宅及套房酒店	0.4	5
<b>總計：</b>	<b>8.8</b>	<b>100</b>

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	25
九龍	2.8	32
新界	3.8	43
<b>總計：</b>	<b>8.8</b>	<b>100</b>

政府統計處資料顯示，二零一七年上半年本港零售業總銷貨價值較去年同期下跌0.6%。然而，集團旗下各主要購物商場（除部份正進行翻新或租戶組合重整外）表現仍然良好，租金穩定上升，且於二零一七年六月底近乎全部租出。集團取得如此佳績乃由於各商場之位置均交通方便、顧客服務周全，兼且租戶配搭得宜所致。此外，各商場除經常進行設施提升以維持競爭優勢外，集團亦推出多項創意推廣活動以吸引更多人流。例如，集團早前聯同香港一間主要電視機構合作推廣，提供多個場地（即將軍澳「新都城」、「荃灣千色匯」及「元朗千色匯」），拍攝全港首部4K全實景製作之電視劇；劇集大結局則於馬鞍山「新港城」現場播出。該劇集備受觀眾歡迎，令集團多個商場之知名度進一步提升。至於「荃灣千色匯」近期則透過推出微電影推廣裝修新貌，以及虛擬實境(VR)及擴增實境(AR)互動遊戲作節日推廣，成功吸引年輕世代匯聚而成為區內之時尚熱點。此外，位於山林道之銀座式商業項目，以及座落住宅項目「利奧坊·曉岸」基座之零售商場，預計於二零一七年年尾可投入營運，令集團旗下之商場及零售物業組合增添約十萬平方呎。各項目初步招租反應均甚為理想。

由於本港寫字樓新供應有限，加上內地企業爭相進駐，令租賃需求保持殷切。集團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」以及上環「富衛金融中心」，期內出租率高企，且續租之租金均有所提升。至於集團位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「鴻圖道52號」，亦表現良好，租金持續平穩增長。此外，位於北角京華道18號，坐擁三十三萬平方呎之臨海甲級寫字樓項目，已於二零一七年八月落成。其租務進展理想，已接獲不少跨國集團及內地企業查詢。

## 酒店

為提升集團之資產回報，集團於二零一七年二月出售餘下兩間麗東酒店。當中以約港幣十億元售出之北角「麗東軒」，有關交易已於二零一七年七月完成。至於以約港幣二十二億四千八百萬元售出之「觀塘麗東酒店」，交易預期將於二零一七年十月完成。

至於座落機場快線總站之上，兼可飽覽維港景緻之「香港四季酒店」，向為本港酒店業界之翹楚，其入住率及房價均維持在高水平。酒店憑藉優質客戶服務，繼續取得多項殊榮。當中包括在最新《福布斯旅遊指南》中獲評為「四重五星級」酒店。

## 建築

集團近年致力重建市區舊樓，既改善本港市容，亦為市民締造更安全舒適之生活環境。由於項目多位於人口稠密之地區，集團因此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)所提倡之節能環保元素。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，並參與生產玻璃幕牆，務求加快工程進度，減少對地盤周邊社區造成滋擾。以上措施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及機電設備，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。由於集團對建築每項細節均一絲不苟，因此項目建成後皆以質素超卓見稱而屢獲殊榮。就以長沙灣「曉盈」及馬鞍山「迎海」(第四及第五期)為例，近期獲香港專業驗樓學會分別評選為「優秀屋苑」及「五星級屋苑」。至於商業項目方面，北角「京華道18號」及尖沙咀「中間道15號」均已取得國際WELL健康建築研究院(International WELL Building Institute)金級別前期認證，令集團在本港WELL認證方面領先同儕。

地盤工業安全為集團開發物業時首要關注事項。由於集團積極防範安全隱患，並為工作團隊提供相關培訓，集團建築意外事故率多年來一直遠低於本港同業之平均水平。期內，集團獲得多項嘉獎，當中包括由香港特區政府發展局頒發之「公德地盤嘉許計劃獎」，以及香港建造商會頒予之「積極推動安全獎」及「安全嘉許獎」，以表揚集團於對推動工業安全不遺餘力。

期內在香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. 傲形 紅磡馬頭圍道200號	4,905	41,314	商住	100.00	41,314
2. 柏匯 筲箕灣成安街33號	7,513	80,090	商住	100.00	80,090
3. 迎豐 馬頭角馬頭角道50號	11,400	102,570	商住	100.00	102,570
4. 利奧坊·曉岸 旺角利得街11號	19,600	176,353	商住	100.00	176,353
				<b>合共：</b>	<b>400,327</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，確保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，以及二萬個車位。

秉承集團不斷提升服務質素及注重環保之理念，物業管理成員公司獲頒授多項專業認證，當中包括ISO 9001品質管理體系、ISO 10002投訴處理管理體系、ISO 14001環境管理體系、OHSAS 18001職業安全健康管理體系，以及香港Q嘜優質服務計劃標誌，充份反映集團致力為客戶提供既優質又稱心之服務。當中，恒益物業管理有限公司轄下之「尊家管業有限公司」，為集團一系列位於市區之「The H Collection」精品住宅，提供一站式優質服務。該公司成立不久亦同樣獲得上述多項認證，表現卓越。

至於在公益服務方面，物業管理成員公司亦不甘後人，先後創辦《關愛年》、《耆樂年》及《菁英年》，積極推動社會互助共融。其對社區之熱心貢獻已獲廣泛認同，因此連續多年榮膺「商界展關懷」美譽，同時亦獲得香港義工聯盟「優秀義工隊 — 銀獎」等多項嘉許。

## 中國內地

二零一七年上半年，內地延續房地產政策調控基調。主要城市及部份熱點二線城市為抑制住宅投資投機之需求，嚴厲執行限價、限購、限貸及限售之「四限」政策，同時亦增加住宅用地供應，避免房價上漲過速。其他城市則維持去庫存政策。在推行因城施策的措施下，各城市就其房地產市場之實際情況實施適當之調節，以期供求平衡。

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. 蘇州「水漾花城」G3期1及2號棟	住宅/商業	70	0.69
2. 上海「恒基旭輝中心」四期	辦公樓	50	0.18
3. 南京「玲瓏翠谷」二期	住宅	100	0.04
總計：			0.91

集團早前因應市場基本環境變化而作出以下策略：

**物業投資：**集團於主要城市之核心地段，積極物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。當中由於內地對優質寫字樓需求殷切，而零售商場則整體受網上購物所衝擊，集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔整體投資物業組合之比重將相應減低。

**物業發展：**集團將加強與內地房地產開發商合作，開發一線及具經濟增長潛力之二線城市之住宅項目。以集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，令發展項目之回報進一步提升。



就上述策略方針，集團於期內轉讓持有非核心收租物業及待發展地塊之公司權益：

- (一) 集團於去年十二月簽訂協議，以約港幣三十二億六千一百萬元轉讓持有北京「恒基中心」商場連車位之投資公司權益，有關交易已於二零一七年二月完成。
- (二) 於二零一七年三月，持有位於廣州芳村尚待拆遷及清理之地塊之投資公司，集團以約港幣十九億四千六百萬元，向碧桂園控股有限公司（「碧桂園」，為本港上市之房地產開發商）轉讓該投資公司的權益，項目原可建樓面面積逾一千二百萬平方呎。有關交易已於二零一七年三月完成。
- (三) 於二零一七年五月，集團與廣州富力地產股份有限公司（「富力」，為本港上市之房地產開發商）訂立協議，以合共約港幣八十六億元轉讓若干公司之權益予富力，該等公司分別持有集團九個位於瀋陽、鞍山、鐵嶺、大連及廣州之項目，項目原可建樓面面積合共約三千九百萬平方呎。有關交易已於二零一七年七月完成。

集團亦於期內補充主要城市核心地段之商業地塊，以及在主要二線城市之住宅發展項目：

- (一) 於二零一七年一月，集團以約人民幣二十三億三千萬元，投得一幅位於上海市徐匯區黃浦江之南延伸段，可建樓面面積共約九十六萬平方呎之商辦用地。連同於二零一五年七月購入之另一鄰近地塊，將發展成為樓面面積近三百萬平方呎之大型綜合項目。
- (二) 於二零一七年六月，集團與旭輝控股（集團）有限公司（「旭輝」，為本港上市之房地產開發商）訂立合作協議，共同開發蘇州市吳中區兩幅分別位於甬直鎮及胥口鎮之住宅用地。當中佔地三十一萬平方呎之甬直地塊，早前以約人民幣五億四千六百萬元購入，可建樓面面積逾四十六萬平方呎，集團擁有該項目49%權益。至於佔地五十二萬平方呎之胥口地塊，則於早前以約人民幣十四億四千二百萬元購入，可建樓面面積逾一百三十萬平方呎，集團擁有該項目51%權益。



集團於二零一七年六月三十日，除有自佔樓面面積約二百九十萬平方呎之存貨外，於十一個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千八百九十萬平方呎，當中約76%可發展為住宅物業：

### 發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
上海	3.0
廣州	1.8
<b>小計：</b>	<b>4.8</b>
<b>二線城市</b>	
長沙	6.2
成都	3.6
大連	0.3
南京	0.1
瀋陽	4.5
蘇州	5.5
西安	10.7
徐州	0.6
宜興	2.6
<b>小計：</b>	<b>34.1</b>
<b>總計：</b>	<b>38.9</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	29.5	76
寫字樓	4.9	13
商業	3.9	10
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.6	1
<b>總計：</b>	<b>38.9</b>	<b>100</b>

## 物業銷售

回顧期內，集團從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣五十一億零七百萬元，而售出自佔樓面面積則為四百二十一萬平方呎，其中蘇州「水漾花城」及「恒基旭輝城」、西安「御錦城」及「碧翠錦華」、上海「恒基旭輝中心」、長沙「恒基•凱旋門」及宜興「譽瓏湖濱」等為銷售主力項目。

## 收租物業

於二零一七年六月三十日，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。回顧期內，由於(i)人民幣兌港元較去年同期貶值達5%，(ii)北京市稅務改革令房產稅開支增加，及(iii)北京「恒基中心」自本年二月完成出售商場及車位後已不再有租金貢獻，集團應佔租金總收入下跌3%至港幣八億二千八百萬元，至於應佔稅前租金淨收入亦下跌8%至港幣六億四千八百萬元。

在北京市，「環球金融中心」近期成功吸引安彼迎網路、史賓沙職業顧問及美國美富律師事務所等多家知名機構進駐，令該項座落於朝陽商務中心區之國際甲級寫字樓，於二零一七年六月底近乎全部租罄。至於地庫停車場之翻新工程近期亦已完成，預計其整體租金收入可望進一步提升。

在上海市，座落於南京東路地鐵站上蓋之「恒基名人商業大廈」，於二零一七年六月底近乎全部租出。其商場將引進更多運動主題商戶及特色餐廳，務求為顧客帶來更豐富之消費體驗，並提升商戶之營業額。位於南京西路之「六八八廣場」，其辦公樓租戶多為知名之跨國集團或當地企業，於二零一七年六月底之出租率達96%。至於座落於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，以及上海火車站附近之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，租務表現同樣理想，出租率均逾九成。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，匯集多個知名零售商戶及食肆。為配合顧客日益講究之品味要求，近期更先後引入流行服裝店、韓國護膚品牌及日式精品超市等。該商場將於本年下半年展開翻新工程，務求以全新面貌鞏固其市場地位。

集團另有兩項全資擁有之大型項目正在興建，將進一步壯大集團在內地之收租物業組合。在上海市徐匯濱江發展區，兩幅分別於二零一五年七月及二零一七年一月投得之商辦用地，現正計劃綜合發展成為一項坐擁約二百六十萬平方呎之甲級寫字樓，兼配有約三十萬平方呎商場之地標式建築。整個項目預計將於二零一九年及二零二零年分兩期建成。此外，座落於廣州市越秀區之「海珠廣場站項目」，為集團另一地標式綜合發展項目。該項目臨近珠江江畔，兼與兩條地鐵線相連，預計於二零一九年年底落成時將提供約八十萬平方呎之高檔商場，並有兩幢樓面共九十萬平方呎之辦公大樓。

## 恒基兆業發展有限公司(「恒發」)

恒發截至二零一七年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣三千六百萬元，較二零一六年同期之港幣五千八百萬元，減少港幣二千二百萬元或38%。

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。

回顧期內，恒發推出以下多項新猷以加強「千色Citistore」之競爭優勢：

- 馬鞍山店於本年年初遷往同一商場另一地點，以逾十萬平方呎更寬敞之樓面繼續經營，兼且引進更多獨特品牌，令顧客享有嶄新之購物體驗而備受歡迎。就以首次進駐該店之「CITIZEN'S EDIT」自家品牌時裝概念店為例，「CITIZEN'S EDIT」搜羅各地潮流服飾精品品牌，並作限量發售，完全切合都市年輕人注重獨特個人風格之要求。另外，將軍澳店亦正進行翻新工程，預計於本年九月竣工時將為顧客帶來煥然一新之購物環境。
- 「千色Citistore」繼續運用科技，加強與顧客溝通聯繫。當中本年第二季推出之手機應用程式「Citi-Fun」，網羅所有購物折扣優惠之最新資訊，並且透過全新之積分獎賞計劃及提供特價貨品優惠予「Citi-Fun」會員，鼓勵顧客再次光顧並增加消費。

由於本年年初天氣異常和暖，影響冬季貨品之銷情，「千色Citistore」於截至二零一七年六月三十日止六個月，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年同期下跌7%。

回顧期內，「千色Citistore」銷售自營貨品收入下跌10%至港幣二億零二百萬元，惟毛利率則保持平穩為35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約53%，而時裝類別則佔約31%，餘下約16%則來自食品及美容化妝類別。

「千色Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成或基本租金(如有)並以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較去年同期下跌6%至港幣六億八千五百萬元，因此所提供之租金總收入亦相應減少5%至港幣二億零五百萬元。

由於(i)整體銷售下跌，(ii)本年第二季推出之手機應用程式令廣告及推廣費用增加，及(iii)新近搬遷之馬鞍山店租賃物業折舊支出較高，「千色Citistore」於回顧期內之稅後盈利貢獻因此較去年同期減少42%或港幣二千三百萬元，至港幣三千二百萬元。

整體而言，計及利息收入，以及總部之日常開支後，恒發於截至二零一七年六月三十日止六個月之股東應佔盈利為港幣三千六百萬元，較二零一六年同期之港幣五千八百萬元，減少港幣二千二百萬元或38%。

市場普遍認為本地零售業已走出谷底，並慢慢步向復甦。「千色Citistore」將更廣泛運用各種社交媒體及手機應用程式，加強向顧客宣傳推廣活動，同時恒發將繼續尋求有效方法加強成本監控，以提升「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」)

香港中華煤氣截至二零一七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四十四億七千二百萬元，較去年同期增加港幣一億四千一百萬元。

### 本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量約為15,896百萬兆焦耳，較去年同期上升0.8%；而本港爐具銷售量因受新建住宅樓宇之入伙期差異影響而較去年同期輕微下降。截至二零一七年六月三十日止，客戶數目達1,872,728戶，較二零一六年年底增加13,314戶。

自上次於二零一五年八月一日調整煤氣標準收費以來，營運成本不斷上升，因此該公司於今年八月一日起，調高每兆焦耳之煤氣標準收費港幣1.1仙，實質煤氣費(包括標準收費及燃料調整費)增幅為4.3%。並承諾於未來兩年內煤氣標準收費不會再作調整。

### 中國內地公用事業業務

於二零一七年六月底，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65.56%。港華燃氣於今年上半年之業務增長理想，股東應佔稅後溢利為港幣六億零二百萬元，較去年同期增加約7%。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，今年上半年新增湖北省鍾祥市胡集鎮城市燃氣項目及內蒙古自治區包頭市固陽縣天然氣中游管網項目。

包括旗下之港華燃氣在內，該集團在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十一個，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九十七億二千萬立方米，較去年同期增長13%，燃氣客戶則增加至約2,415萬戶，增長10%。

該集團之聯營公司安徽省天然氣開發股份有限公司於今年一月十日在上海證券交易所上市，該公司為安徽省內以天然氣長輸管網建設營運為核心、集下游分銷業務於一體之大型綜合營運商，上市後有助加快其在省內之天然氣管網建設及市場之推進。

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，總儲量約為四億四千萬標準立方米，項目將分期建設。第一期工程建設約一億四千萬標準立方米儲量，其中儲量約為8,360萬標準立方米之兩口儲氣井已於今年七月竣工。

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，至今已建成一百一十五座，業務進展良好。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。

該集團以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十一年，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。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，為該集團首個此類型之變廢為寶項目，預計將於二零一八年第三季投產。

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二百四十二個項目，較去年底增加一個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、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在內地之發展亦穩步向前。

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皆運作良好。今年上半年易高航空燃油儲存庫之周轉量約為三百一十七萬噸，為香港國際機場提供安全可靠之燃料供應。易高五座液化石油氣汽車加氣站期內運作順暢。易高之沼氣應用項目環保效益明顯，除了已經營多年之東北新界堆填區沼氣項目外，東南新界堆填區沼氣應用項目預計今年十一月正式投產，屆時將進一步提升該集團沼氣利用之比例。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化項目於今年上半年之經營環境因液化天然氣價格回升得以大幅改善，生產量亦較去年同期上升18%。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六十二座。

易高在江蘇省張家港市應用自主研發技術發展之非食用油脂原料綜合加工項目之建設工作進展順利，預計此項目可於今年第三季度試投產。現時此項目已取得「國際可持續發展與碳認證」，並以此為基礎建立渠道把所產之綠色再生之生物柴油出口銷售至歐洲市場。

易高之科研團隊成功開發世界領先之熱解及水解新技術，可把農林廢物轉化為合成氣、糠醛與乙酰丙酸等綠色基礎化學原料。易高將在湖北省推行首個試點項目，率先利用水解技術把秸稈之半纖維素及纖維素分別轉化為糠醛及纖維紙漿，預計此項目可於二零一八年下半年投產。

易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市之清潔煤化工項目於今年上半年之甲醇產量及銷售價均較去年同期大幅攀升，期內產出甲醇超過十七萬噸。此外，易高利用部分煤制合成氣作年產十二萬噸乙二醇之項目工程進展順利，預計可於二零一七年年末前試投產。

## 融資計劃

該集團自二零零九年設立中期票據發行計劃，於今年截至目前為止發行中期票據合共港幣七億元，年期為十年。至今此中期票據發行金額達港幣一百二十六億元，年期由十年至四十年，息率平均為定息3.6%，年期平均為15.2年。

### 香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零一七年六月三十日止六個月，香港小輪收益為港幣二億四千萬元，較去年同期減少6%。主要由於「亮賢居」之銷售減少所致。

該集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣一億六千七百萬元，較二零一六年上半年增加35%。回顧期內，該集團之溢利主要來自銷售「逸峯」住宅單位及「亮賢居」車位之收益。

期內，該集團出售「逸峯」住宅單位及「亮賢居」車位之溢利共為港幣七千五百萬元。在興建中之「海柏匯」項目，自二零一六年年初預售至今已售出逾97%的住宅單位。預計該項目將於二零一八年年初建成。

期內，商舖毛租金收入共為港幣四千八百萬元。期末，「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「港灣豪庭廣場」及「亮賢居」商舖之出租率分別為99%及96%。「逸峯」兩層商業樓層建築面積約為十三萬六千平方呎，出租率約為90%。

該集團與帝國集團控股有限公司各佔50%股份之合營公司(「合營公司」)，於今年五月獲得銀行提供融資港幣三十億元(「貸款融資」)，用於發展屯門48區青山公路—青山灣段之屯門市地段第547號項目。該項目為住宅用途，地盤面積為十六萬五千七百六十六平方呎，可建樓面面積約為六十六萬三千平方呎，預計該項目可於二零二一年建成。

期內，由於船廠業務改善，渡輪、船廠及相關業務共錄得盈利為港幣七百九十萬元，較去年同期增加79%。

期內，該集團證券投資錄得溢利為港幣三千四百萬元。

香港小輪下半年將積極出售剩餘單位及車位，並繼續物色適合的投資機會。



### 美麗華酒店企業有限公司 (「美麗華」)

美麗華截至二零一七年六月三十日止六個月錄得收入約港幣十五億五千九百萬元，較去年同期上升5%。

期內溢利為港幣七億九千二百萬元，較去年同期上升24%。若扣除投資物業公允價值淨增加約港幣四億一千六百萬元及於期內出售持有中環物業之附屬公司一次性淨收益約港幣三千二百萬元後，股東應佔基礎溢利約港幣三億三千三百萬元，較去年同期上升27%。

該集團酒店及服務式公寓於期內收入較去年同期上升接近2%至港幣三億零七百萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)則較去年同期上升18%至港幣一億零九百萬元。受惠於訪港過夜旅客上升，該集團旗下的The Mira Hong Kong及問月酒店的出租率於首六個月均錄得增長，與本港高檔次酒店的情況相近。

期內收租業務之收入錄得約港幣四億二千一百萬元，平均出租率錄得溫和增長；EBITDA為約港幣三億七千四百萬元，大致與去年同期持平。該集團在多年籌劃下完成了旗下四大物業 — 美麗華商場、Mira Mall、美麗華大廈及The Mira Hong Kong的軟硬件優化及策略性整合，由二零一七年六月二日起命名為Mira Place美麗華廣場，於尖沙咀黃金購物消費區建立了一百二十萬平方呎的地標。該集團期內投資物業公允價值於二零一七年六月三十日增加約港幣四億一千六百萬元，至港幣一百三十七億元，較去年上升約3%。

餐飲業務收入於期內錄得約港幣一億九千五百萬元，EBITDA則錄得約港幣七百萬元，韓式連鎖餐飲業務因面對激烈競爭及租金成本高昂的影響而導致收入和EBITDA均下跌，惟國金軒及翠亨邨等中菜餐廳業務表現仍然理想，為該集團於期內提供穩定收入。

旅遊業務收入較去年同期上升約18%至約港幣六億三千六百萬元；EBITDA為約港幣一千二百萬元，較去年同期上升超過一倍。

美麗華的財務狀況保持穩健，核心業務經營整體表現仍然理想，展望二零一七年下半年業績將穩中有進。



## 集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一七年六月三十日，淨借貸(包括股東貸款港幣三億三千九百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣三億一千六百萬元))為港幣五百三十一億七千七百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣三百三十四億三千四百萬元)，而借貸比率為19.3%(二零一六年十二月三十一日：12.7%)。

集團內部資金持續保持充裕。自二零一七年以來，集團已主動提早分別全數清還及提早取消將於二零一八年一月到期之總額港幣六十九億元之四年期銀團定期貸款及銀團循環貸款額。期內，集團另已運用內部資源全數清還五年期之無評級公眾債券合共七億美元、十年期優先票據合共四千三百萬美元，以及一百億日元之五年期貸款。

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利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份借貸，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

環球多個經濟體系之市場氣氛近期均有所改善，而美國加息及調控市場流動性策略溫和謹慎，而全球通脹受控，令目前所處之低息環境得以延續，兩者皆對本港樓市提供有力支持。

期內，集團從多重途徑補充在本港之土地儲備，取得良好進展：(一) 集團於本年五月以港幣二百三十二億八千萬元，投得一幅位於中環美利道之珍貴商業用地；(二) 集團購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目已增至四十五個，自佔樓面面積合共約四百萬平方呎；以及(三) 集團持有四千四百九十萬平方呎新界土地，為全港擁有最多新界土地之發展商。其中位於古洞北及一幅位於粉嶺北之土地，集團現正積極與政府商討補地價條件，在達成有關補地價協議後即可啟動發展。

「**銷售**」— 集團有三個項目計劃於下半年推售。連同尚餘存貨，集團在本港有約一千九百個住宅單位及三十萬平方呎優質商辦樓面於本年下半年可供出售。此外，出售北角「麗東軒」之交易已於本年七月完成，而「觀塘麗東酒店」之交易則預期可於本年十月完成，該兩座酒店涉及之出售金額合共約港幣三十二億四千八百萬元，預計可於本年下半年入賬。

內地方面，「化解房地產庫存，促進房地產持續健康發展」的兩個基本點預計於本年下半年維持不變。透過對房地產信貸嚴格監管，加上地方政府加強對土地供應之規劃，樓市可望邁向更平穩發展。集團將繼續於一線及極具潛力之二線城市物色項目，務求擴大土地儲備。同時亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

「**租務**」方面，集團在本港及內地分別持有自佔八百八十萬平方呎以及六百四十萬平方呎之已建成收租物業，並為本年上半年帶來應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻)達港幣四十一億四千三百萬元。

在本港，京華道18號甲級寫字樓項目、山林道銀座式商業項目以及「利奧坊•曉岸」之商場可望於二零一七年年底投入營運，為集團自佔收租物業樓面面積擴展至約九百二十萬平方呎。內地方面，集團將繼續於主要城市核心地段，發展商辦項目作長期收租之用。集團於期內投得一幅位於上海市徐匯區黃浦江南延伸段，提供可建樓面面積共約九十六萬平方呎之商辦用地。連同早前購入之另一鄰近地塊，將發展成為樓面面積合共約三百萬平方呎之大型綜合項目。此外，其餘在建之收租項目亦進展順利（包括位於本港之中間道商業項目及電氣道重建項目，以及廣州海珠廣場站項目），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，為集團經常性收入之另一穩定來源。其中香港中華煤氣於內地二十六個省、自治區及直轄市取得合共二百四十二個項目，在香港及內地合共擁有二千六百萬戶管道燃氣客戶，加上其他業務範疇不斷擴張，該公司定能繼續為集團帶來可觀收益。

集團經歷多年努力「播種」，透過大量收集新界土地及積極併購舊樓以作重建，已在本港取得可觀之土地儲備，供業務長期穩定發展。加上不斷擴大之收租物業組合以及於聯營公司之投資，集團之三大主要盈利支柱（即「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」）均為集團帶來穩定之長期收益。集團現已進入「收成期」，成功建立龐大且珍貴之資產組合，及持續增長之基礎。

另一方面，近期本港地價在市場競爭加劇下不斷飆升。惟集團現時已有足夠之土地儲備供應未來數年發展之用。憑藉集團雄厚之資產實力，充裕之財務資源，加上擁有具豐富經驗之精幹專業團隊，定能按照集團所訂立之長遠發展策略推展業務。集團於年初成功出售多項非核心物業，將繼續把握適當機遇使其他資產之實質價值得以體現，為股東創造更佳業績。如無不可預見之情況，集團預期本年度業績將有理想表現。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>收入</b>	四、十一	<b>12,753</b>	9,725
<b>直接成本</b>		<b>(6,289)</b>	(5,186)
		<b>6,464</b>	4,539
其他收益	五	284	234
其他收入/(虧損)淨額	六	2,449	(218)
分銷及推廣費用		(721)	(489)
行政費用		(886)	(848)
<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>7,590</b>	3,218
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	十二(c)	3,148	2,683
<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>10,738</b>	5,901
融資成本	七(a)	(327)	(398)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,600	2,227
應佔合營企業盈利減虧損		2,031	1,751
<b>除稅前盈利</b>	七	<b>15,042</b>	9,481
所得稅	八	(715)	(745)
<b>本期盈利</b>		<b>14,327</b>	8,736

## 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	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>14,158</b>	8,611
非控股權益		<b>169</b>	125
<b>本期盈利</b>		<b>14,327</b>	8,736
<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	九(a)	<b>港幣3.54元</b>	港幣2.15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	九(b)	<b>港幣2.68元</b>	港幣1.20元*

\* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

第43頁至第77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十。

## 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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>本期盈利</b>	<b>14,327</b>	<b>8,736</b>
<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	1,373	(1,058)
— 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	(193)	(133)
— 可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額	196	86
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	576	(595)
本期其他全面收益	1,952	(1,700)
<b>本期全面收益總額</b>	<b>16,279</b>	<b>7,036</b>
<b>應佔：</b>		
本公司股東	16,102	6,918
非控股權益	177	118
<b>本期全面收益總額</b>	<b>16,279</b>	<b>7,036</b>

第43頁至第77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	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	十二	161,081	131,850
其他物業、廠房及設備		342	1,419
聯營公司權益		56,199	53,936
合營企業權益		41,331	38,728
衍生金融工具	十三	130	358
其他金融資產	十四	11,155	10,854
遞延稅項資產		360	377
		<b>270,598</b>	<b>237,522</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金	十五	4,711	4,608
存貨	十六	74,385	75,242
應收賬款及其他應收款	十七	11,232	10,651
保管賬存款		1,084	1,289
現金及銀行結餘	十八	25,366	22,966
		<b>116,778</b>	<b>114,756</b>
分類為尚待完成之交易資產	廿一	1,553	3,220
		<b>118,331</b>	<b>117,976</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十九	20,368	21,223
銀行借款	二十	24,728	14,392
擔保票據		336	5,760
應付稅項		1,504	1,054
		<b>46,936</b>	<b>42,429</b>
分類為尚待完成之交易資產之相關負債	廿一	13	32
		<b>46,949</b>	<b>42,461</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>71,382</b>	<b>75,515</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>341,980</b>	<b>313,037</b>

## 簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	二十	45,167	28,086
擔保票據		7,973	7,846
同母系附屬公司借款		339	316
衍生金融工具	十三	1,124	906
遞延稅項負債		6,263	6,582
		<b>60,866</b>	43,736
<b>資產淨值</b>		<b>281,114</b>	269,301
<b>資本及儲備</b>			
股本		52,345	52,345
其他儲備		223,171	211,189
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>275,516</b>	263,534
<b>非控股權益</b>		<b>5,598</b>	5,767
<b>權益總額</b>		<b>281,114</b>	269,301

第43頁至第77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

	分配予本公司股東								非控股 權益		權益總額
	附註	股本	物業重估 儲備	匯兌儲備	公允價值 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利			
		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	廿二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十(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

## 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 權益	權益總額
	股本	物業重估		公允價值			保留盈利	合計		
		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	
於二零一七年一月一日之結餘	52,345	16	(1,366)	584	(549)	159	212,345	263,534	5,767	269,301
截至二零一七年六月三十日止 六個月之權益變動：										
本期盈利	-	-	-	-	-	-	14,158	14,158	169	14,327
本期其他全面收益	-	-	1,953	269	(278)	-	-	1,944	8	1,952
本期全面收益總額	-	-	1,953	269	(278)	-	14,158	16,102	177	16,279
轉撥自其他儲備	-	-	-	-	-	(46)	46	-	-	-
派發之紅股股份	廿二	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	十(b)	-	-	-	-	-	(4,110)	(4,110)	-	(4,110)
支付股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)
償還至非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	(305)	(305)
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)	-	(10)
於二零一七年六月三十日之結餘	52,345	16	587	853	(827)	113	222,429	275,516	5,598	281,114

第43頁至第77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	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>營運活動</b>			
(減少)/增加已收預售樓宇訂金		(2,375)	3,757
減少存貨		22	1,163
營運活動所得/(用)之其他現金流		6,191	(2,605)
已付稅款		(723)	(448)
<b>營運活動所得現金淨額</b>		<b>3,115</b>	<b>1,867</b>
<b>投資活動</b>			
出售可供出售權益證券所得款項		984	-
已收聯營公司股息		1,376	1,162
已收合營企業股息		399	537
轉讓附屬公司權益之現金流入淨額		4,982	-
減少於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		1,927	572
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出	十二(a)	(27,138)	(391)
償還自聯營公司淨額		63	865
(借款予)/償還自合營企業淨額		(603)	1,373
投資活動所得之其他現金流		1,256	920
<b>投資活動所(用)/得現金淨額</b>		<b>(16,754)</b>	<b>5,038</b>
<b>融資活動</b>			
銀行新來借款	二十	51,074	15,039
償還銀行借款	二十	(23,996)	(10,715)
償還擔保票據		(5,431)	(1,117)
借入自/(還款予)同母系附屬公司		23	(878)
(償還至)/借入自非控股權益淨額		(305)	1,203
支付本公司股東之股息	十(b)	(4,110)	(3,538)
支付非控股權益之股息		(41)	(860)
融資活動所用之其他現金流		(788)	(844)
<b>融資活動所得/(用)現金淨額</b>		<b>16,426</b>	<b>(1,710)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>2,787</b>	<b>5,195</b>
於一月一日之現金及現金等價物	十八	12,839	8,465
外幣兌換率變動之影響		407	(66)
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	十八	<b>16,033</b>	<b>13,594</b>

第43頁至第77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」)之簡明中期財務報表並按權益法計入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二零一七年八月二十二日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一六年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一七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。

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二零一六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100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，及並無不同的意見。

## 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二零一六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二零一六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(包括於「關鍵審計事項」中所述事宜);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:

- 《香港會計準則》第七號「現金流量表:披露計劃」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅:確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」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。

### 三 會計估計及判斷

管理層需在編製本簡明中期財務報表時作出對會計政策之應用,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有所影響之判斷、估計及假設。實際結果有可能與估計有差異。

在編製本簡明中期財務報表時,管理層在應用本集團會計政策所作出之重大判斷及估計金額不確定因素之主要來源,乃與適用於二零一六年財務報表之情況相同。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 四 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨公司經營及管理和其他業務(主要包括產生自酒店經營及管理、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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售物業	8,893	5,886
租金收入	2,779	2,739
百貨業務	411	443
其他業務	670	657
總額(附註十一(b))	12,753	9,725

### 五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銀行利息收入	202	143
其他利息收入	6	4
其他	76	87
	284	234

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 六 其他收入/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益淨額(註(i))		
— 持有投資物業(註(i)(1))	156	—
— 持有待發展物業(註(i)(2))	1,148	—
出售收益/(虧損)淨額來自：		
— 投資物業	931	9
— 其他物業、廠房及設備	(7)	—
存貨撥備撥回/(撥備)淨額	22	(149)
衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額		
— 利率掉期合約(註(ii))	(176)	—
— 其他衍生金融工具	55	(21)
贖回持有至期滿日之債務證券之實現收益淨額	14	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撥回	—	3
應收貿易賬款之減值虧損撥回/(減值虧損)(附註十一(c))	5	(15)
外幣兌換收益淨額	63	47
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(註(iii))	—	(12)
出售可供出售權益證券收益淨額	310	—
其他	(72)	(69)
	<b>2,449</b>	<b>(218)</b>

註：

(i) 轉讓附屬公司權益之收益淨額包括：

- (1) 一項為數港幣156,000,000元有關於轉讓擁有北京恒基中心(為位於中國內地北京市之投資物業)之附屬公司權益。根據於二零一六年十二月八日簽訂之協議，總現金代價為港幣3,261,000,000元(乃按照同意之物業價值人民幣2,889,000,000元為基準)，交易事項已於二零一七年二月八日完成；及
- (2) 一項為數港幣1,148,000,000元有關於轉讓擁有中國內地廣州市芳村之一個地塊項目之附屬公司權益。根據於二零一七年三月二十日簽訂之協議，總現金代價為港幣1,946,000,000元(乃按照同意之物業價值人民幣1,600,000,000元為基準)，交易事項已於二零一七年三月二十日完成。

(ii) 此金額代表於本期間若干現金流量對沖之公允價值變動。

(iii) 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，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)之間的對沖關係於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內撤銷。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 七 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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>(a) 融資成本：</b>		
銀行借款利息	353	378
須於五年內全部償還之借款之利息	269	367
須於五年後償還之借款之利息	14	37
其他借貸成本	88	91
	<b>724</b>	<b>873</b>
減：資本化之金額(註)	<b>(397)</b>	<b>(475)</b>
	<b>327</b>	<b>398</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、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎2.42%至4.52%之間(二零一六年：介乎3.20%至5.97%之間)之息率資本化。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>(b) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	960	937
界定供款退休計劃之供款	49	49
	<b>1,009</b>	<b>986</b>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>(c) 其他項目：</b>		
折舊(附註十一(c))	54	53
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	5,111	4,032
— 存貨	133	148
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(62)	(52)
— 非上市	-	(66)



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅撥備	596	355
香港以外稅項撥備	455	167
土地增值稅撥備	43	2
	<b>1,094</b>	524
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	(379)	221
	<b>715</b>	745

香港利得稅撥備乃按照本期內之估計應課稅盈利以 16.5% (二零一六年：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% (二零一六年：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

### 九 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14,158,000,000元(二零一六年：港幣8,611,000,000元)及本期內已發行之加權平均股數4,001,000,000股普通股(二零一六年：4,001,000,000股普通股\*)，計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 百萬股	二零一六年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,637	3,306
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
就二零一七年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	364	364
本期內普通股之加權平均股數(二零一六年：經調整)	<b>4,001</b>	4,001

本期內及相應截至二零一六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。

\* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 九 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10,731,000,000元(二零一六年：港幣4,782,000,000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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	14,158	8,611
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 (附註十二(c))	(3,148)	(2,683)
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(附註十二(c))	41	206
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	(490)	(429)
— 合營企業	(1,359)	(1,121)
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	1,598	311
— 聯營公司及合營企業	28	-
非控股權益之影響	(97)	(113)
<b>基礎盈利</b>	<b>10,731</b>	<b>4,782</b>
<b>每股基礎盈利</b>	<b>港幣2.68元</b>	<b>港幣1.20元*</b>

\* 就二零一七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1,487,000,000元(二零一六年：港幣194,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十 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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣4角8仙 (二零一六年：每股港幣4角2仙)	1,921	1,528

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予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於其後之中期內批准 及支付之末期股息每股港幣1元1角3仙 (二零一六年：每股港幣1元7仙)	4,110	3,538

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 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
百貨業務	： 百貨公司經營及管理
其他業務	： 酒店經營及管理、 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、存貨撥備撥回/(撥備)淨額、出售物業權益、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

### 十一 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月期間內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔		本公司股東應佔			
	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	綜合 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>截至二零一七年六月三十日 止六個月</b>										
物業發展										
香港	7,504	2,781	375	125	7,879	2,906	(167)	(107)	7,712	2,799
中國內地	1,389	126	918	244	2,307	370	-	(2)	2,307	368
	8,893	2,907	1,293	369	10,186	3,276	(167)	(109)	10,019	3,167
物業租賃										
香港	1,957	1,496	1,363	1,163	3,320	2,659	(5)	(4)	3,315	2,655
中國內地	822	643	6	5	828	648	-	-	828	648
	(註(ii)) 2,779	2,139	1,369	1,168	4,148	3,307	(5)	(4)	4,143	3,303
百貨業務	411	127		-		127		(12)		115
其他業務	670	603		203		806		-		806
	12,753	5,776		1,740		7,516		(125)		7,391
公用事業及能源	-	-		2,034		2,034		-		2,034
	12,753	5,776		3,774		9,550		(125)		9,425
銀行利息收入		202		57		259		(3)		256
存貨撥備撥回淨額		22		-		22		-		22
出售物業權益(註(iv))		2,235		16		2,251		(37)		2,214
未分配之總公司及企業費用淨額		(註(iii)) (645)		(122)		(767)		12		(755)
經營盈利		7,590		3,725		11,315		(153)		11,162
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		3,148		1,851		4,999		(41)		4,958
融資成本		(327)		(323)		(650)		6		(644)
除稅前盈利		10,411		5,253		15,664		(188)		15,476
所得稅		(715)		(622)		(1,337)		19		(1,318)
本期盈利		9,696		4,631		14,327		(169)		14,158

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 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	其他業務 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>截至二零一七年六月三十日止六個月</b>						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	355	(84)	271	1,587	1,858
美麗華酒店企業有限公司	-	343	25	368	-	368
香港小輪(集團)有限公司	20	20	11	51	-	51
— 非上市聯營公司	199	76	48	323	-	323
	219	794	-	1,013	1,587	2,600
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	17	1,946	68	2,031	-	2,031
	236	2,740	68	3,044	1,587	4,631

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 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		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	綜合 分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	合併收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元
截至二零一六年六月三十日 止六個月										
物業發展										
香港	4,071	1,192	41	32	4,112	1,224	(458)	(129)	3,654	1,095
中國內地	1,815	(5)	671	103	2,486	98	(4)	(2)	2,482	96
	5,886	1,187	712	135	6,598	1,322	(462)	(131)	6,136	1,191
物業租賃										
香港	1,889	1,441	1,332	1,119	3,221	2,560	(7)	(2)	3,214	2,558
中國內地	850	699	6	5	856	704	-	-	856	704
	(註(ii)) 2,739	2,140	1,338	1,124	4,077	3,264	(7)	(2)	4,070	3,262
百貨業務	443	155		-		155		(20)		135
其他業務	657	260		66		326		(10)		316
	9,725	3,742		1,325		5,067		(163)		4,904
公用事業及能源	-	-		2,025		2,025		-		2,025
	9,725	3,742		3,350		7,092		(163)		6,929
銀行利息收入		143		39		182		(2)		180
存貨撥備淨額		(149)		(1)		(150)		-		(150)
出售物業權益(註(iv))		9		1		10		(2)		8
未分配之總公司及企業費用淨額		(註(iii)) (527)		(137)		(664)		14		(650)
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		4,758		3,978		8,736		(125)		8,611



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 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	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一六年六月三十日止六個月						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	351	(123)	228	1,570	1,798
美麗華酒店企業有限公司	-	316	(6)	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	(140)	657	1,570	2,227
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))						
	(3)	1,692	62	1,751	-	1,751
	67	2,419	(78)	2,408	1,570	3,978

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 分部報告(續)

#### (a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，該分部間收入有關「物業租賃」之須報告分部為港幣157,000,000元(二零一六年：港幣160,000,000元)及有關「其他」之須報告分部為港幣794,000,000元(二零一六年：港幣759,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,508,000,000元(二零一六年：港幣2,471,000,000元)及與租金相關之收入港幣271,000,000元(二零一六年：港幣268,000,000元)，截至二零一七年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,779,000,000元(二零一六年：港幣2,739,000,000元)。
- (iii) 本期未分配之總公司及企業費用淨額已扣除利率掉期合約公允價值虧損淨額港幣176,000,000元(二零一六年：無)(見附註六)。撇除上述虧損後，本集團本期未分配之總公司及企業費用淨額為港幣469,000,000元(二零一六年：港幣527,000,000元)。
- (iv) 出售物業權益之收益總額主要包括：(a)轉讓持有投資物業之附屬公司權益之收益淨額港幣156,000,000元(二零一六年：無)(附註六)；(b)轉讓持有待發展物業之附屬公司權益之收益淨額港幣1,148,000,000元(二零一六年：無)(附註六)；(c)出售投資物業收益淨額港幣931,000,000元(二零一六年：港幣9,000,000元)(附註六)；及(d)本集團應佔一間聯營公司出售投資物業收益港幣16,000,000元(二零一六年：港幣1,000,000元)。

將上一段所提及之收益項目(a)、(c)及(d)加總並扣減非控股權益應佔該等收益之金額港幣37,000,000元(二零一六年：港幣2,000,000元)，並於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至二零一六年十二月三十一日止之公允價值收益港幣1,730,000,000元(二零一六年：港幣83,000,000元)之後，出售投資物業之收益總額港幣2,796,000,000元(二零一六年：港幣91,000,000元)並列入本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之基礎盈利已獲確認。

- (v) 本期本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣794,000,000元(二零一六年：港幣727,000,000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490,000,000元(二零一六年：港幣429,000,000元)。

本期本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣零元(二零一六年：本集團應佔虧損減盈利港幣140,000,000元)，已包括本期本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣38,000,000元(二零一六年：港幣25,000,000元)。

- (vi) 本期本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,946,000,000元(二零一六年：港幣1,692,000,000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1,359,000,000元(二零一六年：港幣1,121,000,000元)。

本期本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣68,000,000元(二零一六年：港幣62,000,000元)，已包括本期本集團應佔酒店經營及管理之除稅後盈利貢獻港幣62,000,000元(二零一六年：港幣59,000,000元)。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 分部報告(續)

#### (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 二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
香港	10,536	7,048	215,302	187,715
中國內地	2,217	2,677	43,651	38,218
	<b>12,753</b>	<b>9,725</b>	<b>258,953</b>	<b>225,933</b>
	(附註四)	(附註四)		

#### (c) 其他分部資料

	折舊(附註七(c))		應收貿易賬款之(減值虧損撥回)/ 減值虧損(附註六)	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元
物業發展	4	6	-	-
物業租賃	2	4	2	-
百貨業務	17	12	-	-
其他業務	31	31	(7)	15
	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>(5)</b>	<b>15</b>

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十二 投資物業

#### (a) 收購

於二零一七年五月十六日，本公司之全資附屬公司收到中華人民共和國香港特別行政區政府地政總署的信件確認接納其以港幣23,280,000,000元地價承投位於香港中環美利道之土地(於土地註冊處註冊為內地段第9051號)。該地價已由本公司於二零一七年六月十三日全數支付並以本集團之內部資源及銀行融資支付。該地塊將發展成為一座商業大廈附設零售設施，並預計將約於二零二二年落成。在此情況下，該地塊之賬面值已於二零一七年六月三十日被確認為發展中投資物業。

#### (b) 出售

於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，出售投資物業項目總賬面淨值港幣2,108,000,000元(二零一六年：港幣220,000,000元)，並產生本期間出售收益淨額港幣931,000,000元(二零一六年：港幣9,000,000元)(見附註六)。此外，於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，以透過本集團轉讓附屬公司權益形式出售北京恒基中心投資物業項目(於二零一六年十二月三十一日已包括在尚待完成之交易內(附註廿一))(二零一六年：港幣零元)(見附註六)，該物業項目之賬面淨值為港幣3,257,000,000元。參閱附註十一(a)(iv)，於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至二零一六年十二月三十一日止之公允價值收益港幣1,730,000,000元(二零一六年：港幣83,000,000元)後，本集團已確認出售投資物業之收益總額為港幣2,796,000,000元(二零一六年：港幣91,000,000元)並列入本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之基礎盈利。

#### (c) 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二零一七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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十二 投資物業(續)

#### (c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

##### 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3,148,000,000元(二零一六年：港幣2,683,000,000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41,000,000元(二零一六年：港幣206,000,000元)已在本期間之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十三 衍生金融工具

	於二零一七年六月三十日 (未經審核)		於二零一六年十二月三十一日 (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 (附註廿三(a)(i))	131	493	201	898
利率掉期合約(附註廿三(a)(i))	-	631	-	326
現金流量對沖合計	131	1,124	201	1,224
<b>公允價值變動計入損益：</b>				
其他衍生金融工具 (附註廿三(a)(i))	160	-	164	-
	291	1,124	365	1,224
<b>代表：</b>				
非流動部分	130	1,124	358	906
流動部分(附註十七及十九)	161	-	7	318
	291	1,124	365	1,224

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十三 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，其於二零一七年六月三十日之本金總額為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元(二零一六年十二月三十一日：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本金金額為10,000,000,000日圓，惟此項銀行借款已於二零一七年六月三十日止六個月期間全部償還)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，其於二零一七年六月三十日之總本金金額為港幣11,450,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣11,450,000,000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七月二十五日至二零二六年十月二十日期間(二零一六年十二月三十一日：介乎二零一七年二月廿八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餘下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。於二零一七年六月三十日止六個月期間，已獲本集團行使之該等紅利認股權證為數達20,811,000份，並且其公允價值為港幣72,000,000元。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十四 其他金融資產

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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(附註廿三(b))	28	378
上市(附註廿三(a)(i)):		
— 香港	2,855	2,853
— 香港以外	602	253
	<b>3,485</b>	<b>3,484</b>
<b>持有至期滿日之債務證券(附註廿三(b))</b>		
上市:		
— 香港	398	554
— 香港以外	327	529
	<b>725</b>	<b>1,083</b>
<b>應收分期款</b>	<b>6,900</b>	6,287
<b>應收貸款</b>	45	—
	<b>11,155</b>	<b>10,854</b>
上市之可供出售證券市值(附註廿三(a)(i))	<b>3,457</b>	3,106
上市之持有至期滿日之債務證券市值(附註廿三(b))	<b>760</b>	1,136
已減值之個別可供出售證券之公允價值	<b>250</b>	620

#### (a) 可供出售證券

於二零一七年六月三十日，本集團若干上市之可供出售證券被確定為已減值，此乃基於其公允價值重大或持久地下跌至低於其成本值。

於二零一七年六月三十日，本集團之可供出售證券並無抵押予任何第三方。

於二零一六年十二月三十一日之可供出售證券賬面值中，包括金額合共為港幣65,000,000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，該等信貸額度並無被使用。



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十四 其他金融資產(續)

#### (b) 持有至期滿日之債務證券

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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亦無減值。

於二零一七年六月三十日，本集團之持有至期滿日之債務證券並無抵押予任何第三方。

於二零一六年十二月三十一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346,000,000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，該等信貸額度並無被使用。

#### (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」內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(參閱附註十七)。

自報告期間結束日起一年內到期(參閱附註十七)及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款，包括港幣5,494,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣4,817,000,000元)為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取之按揭貸款餘額之本集團應佔總額。

#### (d) 應收貸款

於二零一七年六月三十日，應收貸款包括港幣45,000,000元為有抵押、付息且年利率為3%。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。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十七)。此款項無逾期亦無減值。

### 十五 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3,636,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣3,591,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一六年十二月三十一日：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

### 十六 存貨

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	10,542	10,334
供發展後銷售之待發展/發展中物業	54,811	54,440
待銷售之已建成物業	8,951	10,388
	<b>74,304</b>	<b>75,162</b>
<b>其他業務</b>		
存貨	81	80
	<b>74,385</b>	<b>75,242</b>

### 十七 應收賬款及其他應收款

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收分期款(附註十四(c))	3,700	1,561
應收貸款(附註十四(d))	145	293
應收賬款、預付費用及按金(轉撥至尚待完成之交易之項目除外 (參閱附註廿一))	7,111	8,686
應收客戶合約工程款	24	22
衍生金融工具(附註十三)	161	7
應收聯營公司款項	14	6
應收合營企業款項	77	76
	<b>11,232</b>	<b>10,651</b>

應收貸款包括港幣13,000,000元為無抵押及免息，以及港幣132,000,000元為有抵押、附息且年利率為12%(二零一六年十二月三十一日：應收貸款包括港幣114,000,000元及港幣179,000,000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%及12%)。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均無抵押及免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十七 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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	4,123	2,426
逾期一個月或以上至三個月內	57	44
逾期三個月或以上至六個月內	25	13
逾期六個月或以上	61	55
	<b>4,266</b>	<b>2,538</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

### 十八 現金及銀行結餘

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	17,050	11,672
銀行存款及現金	8,316	11,294
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	25,366	22,966
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	(5,505)	(7,432)
被限制使用現金	(3,828)	(2,695)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	16,033	12,839

於二零一七年六月三十日，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3,828,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,695,000,000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。

### 十九 應付賬款及其他應付款

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至尚待完成之交易之項目除外 (參閱附註廿一))	9,284	7,748
應付客戶合約工程款	17	2
租約及其他按金(轉撥至尚待完成之交易之項目除外 (參閱附註廿一))	1,487	1,748
已收預售樓宇訂金	6,114	8,353
衍生金融工具(附註十三)	-	318
應付聯營公司款項	560	401
應付合營企業款項	2,906	2,653
	20,368	21,223

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十九 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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	1,654	1,874
於一個月後但三個月內到期	347	508
於三個月後但六個月內到期	249	512
於六個月後到期	3,393	3,055
	<b>5,643</b>	<b>5,949</b>

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

### 二十 銀行借款

於截至二零一七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51,074,000,000元(二零一六年：港幣15,039,000,000元)及償還銀行借款金額港幣23,996,000,000元(二零一六年：港幣10,715,000,000元)。新增銀行借款之年利率介乎0.53%至1.32%之間(二零一六年：介乎0.58%至1.54%之間)。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團之所有銀行借款均為無抵押。

### 廿一 尚待完成之交易

於二零一七年一月十日，本公司與一名獨立第三方簽署一項協議，轉讓其於Uhray Investment Limited及其全資附屬公司之全部股權權益及股東貸款(該兩間附屬公司合共擁有位於香港半山輝煌臺之若干零售商舖)，現金代價為港幣515,000,000元(可予調整)。於二零一七年六月三十日，此項交易尚未完成。

於二零一七年二月一日，本集團與一名獨立第三方簽署一項臨時協議，轉讓其於朗穎發展有限公司(為一間全資附屬公司，並擁有觀塘麗東酒店物業)之全部股權權益及股東貸款，現金代價為港幣2,248,000,000元(可予調整)。於二零一七年六月三十日，此項交易尚未完成。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿一 尚待完成之交易 (續)

於二零一七年二月十七日，本集團與一名被視為關連人士簽署一項有條件之協議，轉讓其於 Enhance Invest Inc. 之全部股權權益及大城市有限公司之股東貸款(兩間公司均為全資附屬公司)，連同大城市有限公司(擁有北角麗東軒物業)之全部權益，現金代價為港幣1,000,000,000元(可予調整)。於二零一七年六月三十日，此項交易尚未完成。

與分類為尚待完成之交易有關之主要資產及負債類別如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>資產</b>		
投資物業	515	3,220
其他物業、廠房及設備	1,030	-
應收賬款、預付費用及按金	1	-
遞延稅項資產	7	-
	<b>1,553</b>	<b>3,220</b>
<b>負債</b>		
應付賬款及應付費用	-	16
租約及其他按金	6	16
應付稅項	2	-
遞延稅項負債	5	-
	<b>13</b>	<b>32</b>
<b>分類為尚待完成之交易之資產淨值</b>	<b>1,540</b>	<b>3,188</b>

### 廿二 派發之紅股股份

本公司於二零一七年六月二十一日發行合共364,000,000股紅股股份予於二零一七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

### 廿三 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。

	於二零一七年 六月三十日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一七年六月三十日 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(附註十四)	3,457	3,457	-
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	131	-	131
— 其他衍生金融工具(附註十三)	160	160	-
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	493	-	493
— 利率掉期合約(附註十三)	631	-	631

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿三 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)

	於二零一六年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一六年十二月三十一日 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(附註十四)	3,106	3,106	-
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	201	-	201
— 其他衍生金融工具(附註十三)	164	164	-
金融負債：			
衍生金融工具：			
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	898	-	898
— 利率掉期合約(附註十三)	326	-	326

於截至二零一七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(二零一六年：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

### 廿三 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二零一七年六月三十日及二零一六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28,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣378,000,000元)(參閱附註十四)，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725,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,083,000,000元)(參閱附註十四)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760,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,136,000,000元)(參閱附註十四)。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿四 資本承擔項目

於二零一七年六月三十日，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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 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	8,997	6,806
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	15,427	20,687
	<b>24,424</b>	<b>27,493</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	1,957	1,575
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	3,689	547
	<b>5,646</b>	<b>2,122</b>

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿五 或然負債

於二零一七年六月三十日，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、回補直至完成時及於完成或之前物業重新分類所授之商業樓宇免稅額及資本性免稅額。於二零一七年六月三十日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣11,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣13,000,000元)。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團就有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書及保證書之或然負債為港幣2,283,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣40,000,000元)。
- (c) 於二零一七年六月三十日，本集團代於中國內地物業單位之買家(相關之房產證於二零一七年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣475,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣2,077,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。

### 廿六 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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
其他利息支出(註(i))	3	22
銷售佣金收入(註(iii))	2	4
行政費用收入(註(ii))	5	4

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿六 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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
建築收入(註(iii))	127	-
保安服務收入(註(iii))	13	13
管理費收入(註(iii))	1	3
租金收入(註(iii))	11	9
租金支出(註(iii))	66	67
場地相關費用(註(iii))	26	31
其他利息收入(註(i))	10	1
租務佣金收入(註(iii))	3	4

#### (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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售建築物料收入(註(iii))	1	3
租金收入(註(iii))	8	5
稅務彌償保證收回	1	2

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並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

### 廿六 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	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 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	25	24
資產管理服務費收入	45	43
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。於二零一七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(二零一六年十二月三十一日:港幣30,000,000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(參閱附註十七)。

#### (e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 於二零一七年三月二十日,本公司董事李家傑博士以墊款方式(「墊款」)向恒基(中國)投資有限公司(「恒中投資」,為本集團間接持有之一間全資附屬公司)提供為數港幣91,000,000元之資金,以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及自恒中投資收到墊款款項之一年後還款。
- (ii) 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。於二零一七年六月三十日,該實體向上述聯營公司墊支之款項金額為港幣80,000,000元(二零一六年十二月三十一日:港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

#### (f) 與本公司一名董事之近親家庭成員所擁有之一間公司之交易

於截至二零一七年六月三十日止六個月期間,本集團向本公司一名董事之近親家庭成員所擁有之一間公司以代價港幣57,000,000元出售一個已建成物業單位,該代價已於期內全數支付。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 廿七 於報告期間結束日後之非調整事項

- (a) 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十(a)。
- (b) 於二零一七年七月十日，本集團轉讓其於 Uhray Investment Limited 及其全資附屬公司之全部股權權益及股東貸款之交易(參閱附註廿一)已經完成。該項交易之收益並列為本集團賬目所示盈利及基礎盈利之金額分別為港幣零元及港幣473,000,000元，並已於二零一七年七月十日被本集團確認。
- (c) 於二零一七年七月十二日，本集團轉讓其於 Enhance Invest Inc. 之全部股權權益及其全資附屬公司大城市有限公司之股東貸款，連同大城市有限公司之全部權益之交易(參閱附註廿一)已經完成。該項交易之收益並列為本集團賬目所示盈利及基礎盈利之金額為港幣699,000,000元(可予調整)，並已於二零一七年七月十二日被本集團確認。
- (d) 於二零一七年五月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立具有法律約束力之備忘錄，有關本集團轉讓其於若干全資附屬公司之全部權益，並通過該等附屬公司持有其位於中國內地之附屬公司合共持有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目。出售總現金代價(連同償還關聯方貸款)約為港幣8,600,000,000元(可予調整)並較項目之成本輕微稍高，其中主要原因為相關地塊尚未達至發展階段。該項交易於二零一七年七月五日簽訂有關協議並已完成，代價餘額為分期支付。

### 廿八 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二零一七年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明中期財務報表一併參閱。

### 收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
—物業發展	8,893	5,886	+51%	2,907	1,187	+145%
—物業租賃	2,779	2,739	+1%	2,139	2,140	-
—百貨業務	411	443	-7%	127	155	-18%
—其他業務	670	657	+2%	603	260	+132%
	<b>12,753</b>	<b>9,725</b>	<b>+31%</b>	<b>5,776</b>	<b>3,742</b>	<b>+54%</b>

	截至六月三十日止六個月		增加 %
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
—包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及 合營企業所持投資物業及發展中投資物業 之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	14,158	8,611	+64%
—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)	10,731	4,782	+124%

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1,487,000,000元(二零一六年：港幣194,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

撇除對截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財政期間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	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
基礎盈利	10,731	4,782	5,949	+124%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目—				
若干可供出售權益證券之全部投資除稅後出售收益	(289)	—	(289)	
期間內退回位於中國內地之一個發展地塊所引致之賬面值減值	—	75	(75)	
<b>經調整股東應佔基礎盈利</b>	<b>10,442</b>	<b>4,857</b>	<b>5,585</b>	<b>+115%</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

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，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		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	7,504	4,071	3,433	+84%
中國內地	1,389	1,815	(426)	-23%
	<b>8,893</b>	<b>5,886</b>	<b>3,007</b>	<b>+51%</b>



截至二零一七年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入來自「傲形」、「柏匯」、「迎豐」及「利奧坊·曉岸」(該等全部物業發展項目均於本期間內竣工完成) 合計港幣5,145,000,000元，以及來自其他主要已完成項目(例如「迎海·星灣御」、「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」、「雋琚」及「Global Gateway Tower」等項目) 合計港幣2,359,000,000元。相比之下，相應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於該期間內竣工完成之物業發展項目港幣2,289,000,000元，以及來自其他已完成項目港幣1,782,000,000元。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入主要來自出售於本期間內竣工完成並交付單位予買家之物業發展項目，即為蘇州市「水漾花城」第G3期第一幢及第二幢及南京市「玲瓏翠谷」第二期剩餘部分合計港幣295,000,000元，及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成並於本期間內出售及交付單位予買家之其他物業發展項目，即為西安市「恒基·碧翠錦華」、宜興市「恒基·譽瓏湖濱」及重慶市「翔龍江畔城」合計港幣1,094,000,000元。相比之下，相應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包括港幣922,000,000元來自出售於該期間內竣工完成並交付單位予買家之物業發展項目，以及來自於二零一六年一月一日以前竣工完成並於相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間內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。

#### 除稅前盈利－附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，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		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,799	1,095	1,704	+156%
中國內地	368	96	272	+283%
	<b>3,167</b>	<b>1,191</b>	<b>1,976</b>	<b>+166%</b>

截至二零一七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增加港幣1,704,000,000元(或156%)，主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有之香港物業銷售項目之總收入增加所引致。

截至二零一七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增加港幣272,000,000元(或283%)，主要是由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內出售若干具盈利能力之項目並交付單位予買家、其盈利貢獻於本期間內確認，以及本集團應佔來自銷售位於上海市「恒基旭輝中心」項目(為一間聯營公司持有之項目)盈利貢獻增加港幣157,000,000元。

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 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	2,798	1,056	1,742	+165%
聯營公司	336	111	225	+203%
合營企業	33	24	9	+38%
	<b>3,167</b>	<b>1,191</b>	<b>1,976</b>	<b>+166%</b>

本集團應佔附屬公司截至二零一七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，主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有位於香港及中國內地之物業項目所引致。

本集團應佔聯營公司截至二零一七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，主要是由於來自位於香港之「臻璈」項目及位於中國內地上海市之「恒基旭輝中心」項目合共港幣236,000,000元。

本集團應佔合營企業截至二零一七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，主要是由於應佔來自位於香港之「環匯廣場」項目、以及位於中國內地成都市之「成都環貿廣場」項目及上海市之「車墩安貝爾花園」項目盈利貢獻增加合共港幣62,000,000元，惟被位於中國內地西安市之「御錦城」項目及大連市之「恒基·碧桂園金石灘」項目盈利貢獻減少合共港幣54,000,000元而部分抵銷。

## 物業租賃

### 總收入 — 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，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		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,957	1,889	68	+4%
中國內地	822	850	(28)	-3%
	<b>2,779</b>	<b>2,739</b>	<b>40</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

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團物業租賃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/(減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,655	2,558	97	+4%
中國內地	648	704	(56)	-8%
	<b>3,303</b>	<b>3,262</b>	<b>41</b>	<b>+1%</b>
<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	2,135	2,138	(3)	-
聯營公司	391	382	9	+2%
合營企業	777	742	35	+5%
	<b>3,303</b>	<b>3,262</b>	<b>41</b>	<b>+1%</b>

就香港而言，截至二零一七年六月三十日止六個月期間，總收入（於兩個期間均不包括向租戶收回之差餉）之按期增加4%乃反映位於香港之投資物業組合於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內之平均租金自然增長，並因此令除稅前租金淨收入按期增加4%所引致。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一七年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期減少3%，及截至二零一七年六月三十日止六個月期間之除稅前租金淨收入貢獻則按期減少8%。租金收入減少乃由於人民幣匯兌港元於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間下跌約5%所影響，以及「北京恒基中心」（該項目之出售已於二零一七年二月八日完成）再無提供收入貢獻所引致。除稅前租金淨收入減少較多也由於上文所述之因素，以及稅務政策措施之變化引致位於北京市之「環球金融中心」房產稅支出較去年同期顯著增加。因此除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，截至二零一七年六月三十日止六個月期間為79%（比對相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間為83%）。

## 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之全資附屬公司）營運。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，百貨業務之收入貢獻為港幣411,000,000元（二零一六年：港幣443,000,000元），較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間按期減少港幣32,000,000元（或7%）。此減少主要由於(i)截至二零一七年六月三十日止六個月期間比較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間之香港消費市場氣氛轉弱；及(ii)於二零一七年一月份及二月份之農曆新年推廣期間比較相應去年同期氣溫顯著較為溫暖，導致冬季商品之銷售下降。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻為港幣127,000,000元（二零一六年：港幣155,000,000元），較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間按期減少港幣28,000,000元（或18%），此減少乃主要由於（誠如上文所述）收入減少、分銷及推廣費用增加（乃由於推出新客戶消費平台）及租賃物業裝修之折舊支出增加（乃由於馬鞍山店於二零一六年底進行搬遷及完成相關裝修工程）。

## 其他業務

其他業務主要包括酒店經營、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。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入為港幣670,000,000元，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間港幣657,000,000元，按期增加港幣13,000,000元（或2%）。此乃主要由於：(i) 來自提供予物業買家之第一按揭貸款及第二按揭貸款利息收入增加港幣35,000,000元；及(ii) 建築工程收入增加港幣73,000,000元，主要是由於香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」，本集團旗下上市聯營公司）持有之物業發展項目「海柏匯」開始施工；惟被下列事項而部分抵銷：(iii) 建築材料貿易之收入貢獻減少港幣31,000,000元；及(iv) 投資收益減少港幣67,000,000元，主要是由於相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團收取投資於一項香港物業發展項目之一次性股息收入港幣60,000,000元並沒有再次發生。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，其他業務之盈利貢獻為港幣603,000,000元，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間港幣260,000,000元，按期增加港幣343,000,000元（或132%）。此乃主要由於：(i) 截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團出售其於若干可供出售權益證券之全部投資除稅前總收益淨額港幣310,000,000元；及(ii) 於相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團確認若干可供出售證券之減值虧損港幣21,000,000元，於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內並沒有再次發生。

## 聯營公司

本集團截至二零一七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2,600,000,000元(二零一六年:港幣2,227,000,000元),較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加港幣373,000,000元(或17%)。撇除截至二零一七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490,000,000元(二零一六年:港幣429,000,000元)及經調整加回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港幣28,000,000元(二零一六年:零)以使與上述「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致後,本集團截至二零一七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2,138,000,000元(二零一六年:港幣1,798,000,000元),較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加港幣340,000,000元(或19%)。除稅後基礎盈利之按期增加主要是由於下列原因:

- (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增加港幣60,000,000元,主要是由於本集團應佔來自新能源業務之盈利貢獻增加所致;
- (ii) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣17,000,000元,主要是由於本集團應佔出售證券投資之盈利貢獻增加港幣5,000,000元及本集團應佔於相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間確認之證券投資減值虧損港幣15,000,000元並沒有再次發生;
- (iii) 本集團應佔美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣58,000,000元,主要是由於本集團應佔酒店業務之盈利貢獻增加港幣12,000,000元及本集團應佔美麗華於本期間內出售投資物業收益港幣44,000,000元(二零一六年:無);及
- (iv) 本集團應佔位於香港「臻璈」項目及位於中國內地上海市「恒基旭輝中心」項目(均為本集團聯營公司持有之項目)物業銷售除稅後盈利貢獻合共增加港幣157,000,000元。

## 合營企業

本集團截至二零一七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2,031,000,000元(二零一六年:港幣1,751,000,000元),較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加港幣280,000,000元(或16%)。撇除本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動港幣1,359,000,000元(二零一六年:港幣1,121,000,000元)後,本集團截至二零一七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672,000,000元(二零一六年:港幣630,000,000元),較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加港幣42,000,000元(或7%)。此按期之增加主要是由於:(i)於本期間內,本集團應佔國際金融中心綜合發展項目之除稅後盈利貢獻增加港幣22,000,000元;及(ii)於本期間內,本集團應佔來自位於香港之「環匯廣場」項目物業銷售之除稅後盈利貢獻增加港幣20,000,000元。

## 融資成本

截至二零一七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327,000,000元(二零一六年:港幣398,000,000元)。截至二零一七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724,000,000元(二零一六年:港幣873,000,000元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間,本集團之實際借貸年利率如下:(i)有關本集團於香港之銀行及其他借款,約為2.42%(二零一六年:約為3.14%);及(ii)有關本集團於中國內地之銀行及其他借款,約為4.50%(二零一六年:約為4.74%)。整體而言,按本集團於二零一七年六月三十日之債務總額港幣78,543,000,000元(二零一六年六月三十日:港幣54,635,000,000元)並且其中全部(二零一六年六月三十日:99.2%)為本集團於香港之銀行及其他借款,截至二零一七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2.44%(二零一六年:約為3.23%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣3,148,000,000元(二零一六年:港幣2,683,000,000元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零一七年六月三十日,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2,641,000,000元(二零一六年十二月三十一日:港幣8,004,000,000元),票據償還期限為介乎七年至二十年(二零一六年十二月三十一日:介乎五年至二十年)之間。該等票據已包括在本集團於二零一七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

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一六年 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	25,064	20,152
—一年後但兩年內	20,764	6,712
—兩年後但五年內	31,835	28,681
—五年後	541	539
同母系附屬公司借款	339	316
債務總額	78,543	56,400
減：現金及銀行結餘	(25,366)	(22,966)
債務淨額	53,177	33,434
股東權益	275,516	263,534
借貸比率(%)	19.3%	12.7%

於二零一七年六月三十日，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25% (二零一六年十二月三十一日：45%) 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 二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 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	10,372	5,646
利息支出(利息資本化前)	636	782
利息償付比率(倍)	16	7

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」）、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。就本金總額於二零一七年六月三十日為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元之票據和債券（二零一六年十二月三十一日：本金總額為672,000,000美元、50,000,000英鎊及200,000,000新加坡元之票據和債券及本金額為10,000,000,000日圓之借款（惟本集團已於二零一七年二月全額償還））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二零一七年六月三十日為港幣11,450,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣11,450,000,000元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

## 重大收購及出售

### 重大收購

於二零一七年五月十六日，本公司之全資附屬公司收到中華人民共和國香港特別行政區地政總署發出之信件，確認接納其以港幣23,280,000,000元地價承投位於香港中環美利道之土地（於土地註冊處註冊為內地段第9051號）。本公司已於二零一七年六月十三日支付全部地價，並由本集團之內部資源及銀行融資支付。該地塊將發展成為一座地標商業大廈附設零售設施，並預計將約於二零二二年落成。

## 重大出售

於二零一七年一月十日，本公司與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本公司轉讓其於Uhray Investment Limited及其全資附屬公司之全部已發行股本及股東貸款，兩間公司共同持有位於香港半山「輝煌臺」之若干商業店舖為投資物業。該項交易已於二零一七年七月十日完成。本集團收取經調整後之代價款港幣506,000,000元，並加回上述物業累計至二零一七年六月三十日止（為交易事項完成前上述物業之最新近估值日期）之公允價值收益，本集團確認該項交易之收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團基礎盈利港幣473,000,000元。

於二零一七年二月一日，本集團與一名獨立第三方訂立一項臨時協議，據此本集團轉讓其於朗穎發展有限公司（為一間全資附屬公司）之全部已發行股本及股東貸款，該公司持有「觀塘麗東酒店」所佔用之物業。交易事項之代價款為港幣2,248,000,000元（可予調整）。於二零一七年六月三十日，該項交易尚未完成。

於二零一七年二月十七日，本集團與一名被視為關連人士訂立一項有條件協議，據此本集團轉讓其於Enhance Invest Inc.之全部已發行股本及大城市有限公司之貸款（兩間均為全資附屬公司）連同大城市有限公司之全部權益。大城市有限公司持有北角「麗東軒」所佔用之物業。該項交易已於二零一七年七月十二日完成。本集團收取經調整後之代價款港幣1,000,000,000元，並確認該項交易之收益並列為截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣699,000,000元（可予調整）。

於二零一七年三月二十日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此本集團轉讓其於興安國際有限公司（為一間全資附屬公司）之全部已發行股份及股東貸款，連同該公司於廣州芳村恒基房地產發展有限公司（為一間於中國內地成立之中外合作經營企業）之全部權益，其持有位於中國內地廣州市芳村之地塊，代價為人民幣1,727,000,000元（相等於港幣1,946,000,000元）。該項交易已於二零一七年三月二十日完成，本集團並確認該項交易之除稅後收益並列為截至二零一七年六月三十日止六個月期間之本集團公佈盈利及基礎盈利港幣1,047,000,000元。

於二零一七年五月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立具有法律約束力之備忘錄，有關本集團轉讓其於若干全資附屬公司之全部權益，並通過該等附屬公司持有其位於中國內地之附屬公司合共持有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目。總現金代價（連同償還關聯方貸款）約為港幣8,600,000,000元（可予調整）。該項交易於二零一七年七月五日簽訂有關協議並已完成，代價餘額為分期支付。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團出售其於若干可供出售權益證券之全部投資，總代價為港幣984,000,000元，因此本集團確認除稅後出售收益港幣289,000,000元。

除上述之交易外，截至二零一七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之任何其他重大收購或任何其他重大出售。

## 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方（二零一六年十二月三十一日：除若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券之合計賬面值港幣411,000,000元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外，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方）。

## 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣24,424,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣27,493,000,000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5,646,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣2,122,000,000元）。

## 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團之或然負債為港幣2,769,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣2,130,000,000元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書及保證書金額為港幣2,283,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣40,000,000元），其大幅增加乃由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內「高爾夫·御苑」項目正在進行項目發展；及
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一七年六月三十日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣475,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣2,077,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團有7,727名（二零一六年十二月三十一日：8,032名）全職僱員。本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間之員工人數減少，主要是由於(i)於本期間內香港物業管理服務人員之空缺過渡期較長；(ii)出售「北京恒基中心」之交易已於二零一七年二月完成，以及由於中國內地若干項目已達到發展最後階段及中國內地若干項目公司之營運及管理已委託予本地經營者處理，以致精簡人力需求；及(iii)於本期間內終止中國內地兩個地區之物業管理業務，以及出售本集團兩間酒店物業引致縮減酒店營運規模。

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣1,009,000,000元（二零一六年：港幣986,000,000元），增加乃主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內，本集團向中國內地之若干全職僱員支付離職補償金（誠如上文所述之原因）。

## 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（在二零一七年一月提早償付部份金額後，已調整該額度至港幣六十九億元）；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。

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

截至二零一七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100頁。

### 發行股份

於二零一七年六月二十一日，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行363,740,571股紅股。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一七年六月二十一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、風險管理及合規系統及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。

## 企業管治

截至二零一七年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

## 董事進行證券交易之守則

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

## 前瞻性陳述

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

## 董事資料之變動

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

- (i) (a) 林高演博士於二零一七年六月三十日獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(S.B.S.)。
- (b) 李家誠先生於二零一七年六月三十日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。
- (c) 鄺志強先生分別於二零一七年五月二十五日及二零一七年六月一日不再擔任中遠海運控股股份有限公司及中信國際電訊集團有限公司之獨立非執行董事。
- (d) 高秉強教授於二零一七年五月三十一日獲委任為丘鈇科技(集團)有限公司之獨立非執行董事。
- (e) 胡家驃先生於二零一七年八月份不再擔任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。

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

	薪金、津貼及福利 <sup>(附註)</sup>		酌定花紅
	截至六月三十日止六個月		截至二零一六年十二月三十一日止年度(作參考)
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	港幣千元
林高演	5,202	5,101	20,750
葉盈枝	4,751	4,657	14,590
李家傑	9,417	9,177	592
李家誠	6,910	6,821	3,000
孫國林	3,689	3,581	7,674
馮李煥琮	2,639	2,560	4,640
郭炳濠	2,567	2,487	1,326
黃浩明	5,090	4,816	14,516

附註：不包括花紅及董事袍金。

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份為酌定花紅，其將於接近年終時釐定。截至二零一六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。

於二零一七年六月五日舉行之本公司股東週年大會上，通過修訂董事袍金決議案，每位執行董事/非執行董事之董事袍金為每年港幣十五萬元、每位獨立非執行董事為每年港幣二十五萬元及每位獨立非執行董事作為(i)薪酬委員會之成員每年酬金港幣十萬元及(ii)提名委員會之成員每年酬金港幣十萬元。此外，本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司，於同日舉行其股東週年大會，通過修訂董事袍金決議案，每位執行董事/獨立非執行董事之董事袍金為每年港幣五萬元，及作為審核委員會之成員每年酬金每位港幣二十萬元。以上之所有修訂自二零一七年七月一日起生效。

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零一七年八月二十二日

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、胡家驊、梁希文及潘宗光。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零一七年六月三十日，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	12,850,138		2,911,184,185		2,924,034,323	73.08
	李家傑	1				2,911,184,185	2,911,184,185	72.76
	李家誠	1				2,911,184,185	2,911,184,185	72.76
	李達民	2	182,066				182,066	0.00
	李王佩玲	3	53,351				53,351	0.00
	馮李煥琮	4	2,060,445				2,060,445	0.05
	胡家驃	5			3,220		3,220	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			5,808,506,384		5,808,506,384	41.53
	李家傑	8				5,808,506,384	5,808,506,384	41.53
	李家誠	8				5,808,506,384	5,808,506,384	41.53
	潘宗光	9				182,220	182,220	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			334,594,980		334,594,980	48.30
	李家傑	14				334,594,980	334,594,980	48.30
	李家誠	14				334,594,980	334,594,980	48.30
港華燃氣 有限公司	李兆基	15			1,777,759,246		1,777,759,246	65.56
	李家傑	15				1,777,759,246	1,777,759,246	65.56
	李家誠	15				1,777,759,246	1,777,759,246	65.56
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
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	25			100 (A 股份)		100 (A 股份)	100.00
	李兆基	26			1 (B 股份)		1 (B 股份)	100.00
	李家傑	25				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家傑	26				1 (B 股份)	1 (B 股份)	100.00
	李家誠	25				100 (A 股份)	100 (A 股份)	100.00
	李家誠	26				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二零一七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

於二零一七年六月三十日，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)	2,911,184,185	72.76
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,911,184,185	72.76
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,911,184,185	72.76
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,908,769,271	72.70
Yamina Investment Limited (附註1)	1,306,008,240	32.64
Believegood Limited (附註1)	659,411,516	16.48
South Base Limited (附註1)	659,411,516	16.48
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	306,731,747	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	393,224,710	9.83

附註：

1. 該等股份中，李兆基博士實益擁有 12,850,138 股，而其餘之 2,911,184,185 股中，(i) 1,198,999,065 股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 393,224,710 股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 306,731,747 股由 Cameron Enterprise Inc. 擁有；659,411,516 股由 South Base Limited 全資擁有之 Believegood Limited 擁有；126,361,698 股由 Jayasia Investments Limited 全資擁有之 Prosglass Investment Limited 擁有；116,274,349 股由 Mei Yu Ltd. 全資擁有之 Fancy Eye Limited 擁有；97,228,930 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) 9,023,042 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 41.53%，而恒兆則被視為持有恒地 72.70%；(v) 2,414,914 股由富生有限公司（「富生」）擁有；及 (vi) 1,031,013 股及 483,201 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 3,233,610,924 股及 1,255,954,934 股；Chelco Investment Limited 之全資附屬 Macrostar Investment Limited 擁有 1,318,940,526 股；及 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 298,504,650 股股份及 36,090,330 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 101,812,750 股股份及 18,922,550 份認股權證、Multiglade Holdings Limited 擁有 100,085,900 股股份及 17,167,780 份認股權證及 Threadwell Limited 擁有 96,606,000 股股份。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. 該等股份由 Jetwin International Limited 擁有。
26. 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35頁至第77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二零一七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，使我們相信於二零一七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

二零一七年八月二十二日



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



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

