

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)

## 截至二零一七年十二月三十一日止 六個月之中期業績

### 摘要

#### 二零一八財年上半年

- 除利息及稅項前溢利按年上升 12% 至港幣 11.36 億元，主要由於投資物業及酒店與餐飲業務持續增長，以及受惠於匯兌收益而錄得增長的收費公路業務
- 核心溢利按年上升 13% 至港幣 7.59 億元，或每股港幣 0.87 元
- 中期股息為每股港幣 55 仙
- 來自投資物業的除利息及稅項前溢利按年上升 3% 至港幣 3.94 億元
- 由於客房及餐飲收入均有所增加，悅來酒店總收入按年上升 11%
- 合和新城銷售入賬按年下跌 47% 至人民幣 2.51 億元，基於二零一七財政年度上半年受交收進度影響，令基數較高
- 連接利東街與港鐵站的莊士敦隧道已於二零一七年十二月開通，加強了合和實業於灣仔的物業組合之間的連接

#### 二零一八財年下半年及未來展望

- E-Max 正在蛻變，高級服裝特賣場將擴充至正在裝修的 B1 樓層，預計新租戶將於二零一八年夏季開業。E-Max 在二零二零財政年度的目標零售租金收入將較二零一六財政年度增加 50%
- 合和中心二期的建築工程全速推進，目標在二零二一年開業
- 皇后大道東 153-167 號將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面，項目預計在二零二二年開始營運
- 鑑於目前內地房地產市場的緊縮政策，預計合和新城將難以達成原定二零一八財政年度入賬銷售額人民幣 5 億元的目標
- 直至合和中心二期開業之前，目標把按全年計核心溢利<sup>註1</sup>的 90%-100% 用作派發股息<sup>註4</sup>

## 擬出售合和公路基建約 66.69%已發行股份<sup>註2</sup>

- 二零一七年十二月二十九日，合和實業宣布擬向深圳投控國際資本控股基建有限公司出售持有的約 66.69%合和公路基建有限公司已發行股份。交易完成後，預期將帶來淨現金回籠約港幣 90 億元及錄得淨溢利約港幣 49 億元<sup>註3</sup>
- 合和實業能利用大部分所得款項 (a)為發展中的灣仔項目提供資金；(b)進一步增強一般營運資金及現金流；及(c)於香港及內地（尤其是粵港澳大灣區）探索新的投資機會
- 普通決議案已於二零一八年二月八日舉行的股東特別大會上獲正式通過
- 視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成，公司將派發特別現金中期股息每股港幣 2 元（派發日期有待公布）

註1：指未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利的本公司股東應佔溢利

註2：詳情請參閱二零一七年十二月二十九日公布之聯合公告及二零一八年一月二十二日公布之通函

註3：淨溢利乃按代價港幣98.65億元減去(i)本集團持有之合和基建集團約66.69%股權於二零一七年六月三十日之賬面值；及(ii)有關擬出售事項之預計相關成本及開支（包括任何應付稅項）計算。股東應注意上文所載之財務影響僅供說明。合和實業因擬出售事項將錄得的實際溢利將取決於合和實業持有之合和基建約 66.69%股權於完成時之賬面值及擬出售事項之實際相關成本及開支（包括任何應付稅項），因此可能與上述金額有所不同。

註4：視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成以及無任何不可預見的情況發生而定

## 集團業績

### 概覽

截至二零一七年十二月三十一日止六個月期間（「回顧期」），本集團之收入由二零一六年同期之港幣 33.87 億元下跌至港幣 33.22 億元。投資物業、酒店及餐飲與收費公路業務之收入持續增長。然而，上述正面因素主要被合和新城項目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二零一六年同期之港幣 10.10 億元按年上升 12% 至港幣 11.36 億元，而回顧期內本公司擁有人應佔本集團核心溢利（「核心溢利」）則由二零一六年同期之港幣 6.69 億元按年上升 13% 至港幣 7.59 億元。溢利增長主要乃由於投資物業與酒店及餐飲業務之溢利持續增長，以及收費公路業務之溢利上升（主要由於錄得廣深合營企業美元貸款之應佔匯兌收益港幣 5,600 萬元，而二零一六年同期應佔匯兌虧損為港幣 5,500 萬元，因此帶動除利息及稅項前溢利增加港幣 1.11 億元）。該等正面因素抵銷了合和新城項目溢利確認及河源電廠分佔溢利之減少。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月，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*	
	2016	2017	2016	2017
物業租賃及管理	567	<b>582</b>	383	<b>394</b>
酒店、餐廳及餐飲營運	215	<b>250</b>	44	<b>68</b>
投資物業與酒店及餐飲小計	782	<b>832</b>	427	<b>462</b>
物業發展	880	<b>643</b>	274	<b>250</b>
收費公路投資	1,253	<b>1,323</b>	305	<b>434</b>
發電廠	434	<b>482</b>	34	<b>6</b>
庫務收入	38	<b>42</b>	38	<b>42</b>
其他	-	-	(68)	<b>(58)</b>
收入／除利息及稅項前溢利（附註）	3,387	<b>3,322</b>	1,010	<b>1,136</b>

\* 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

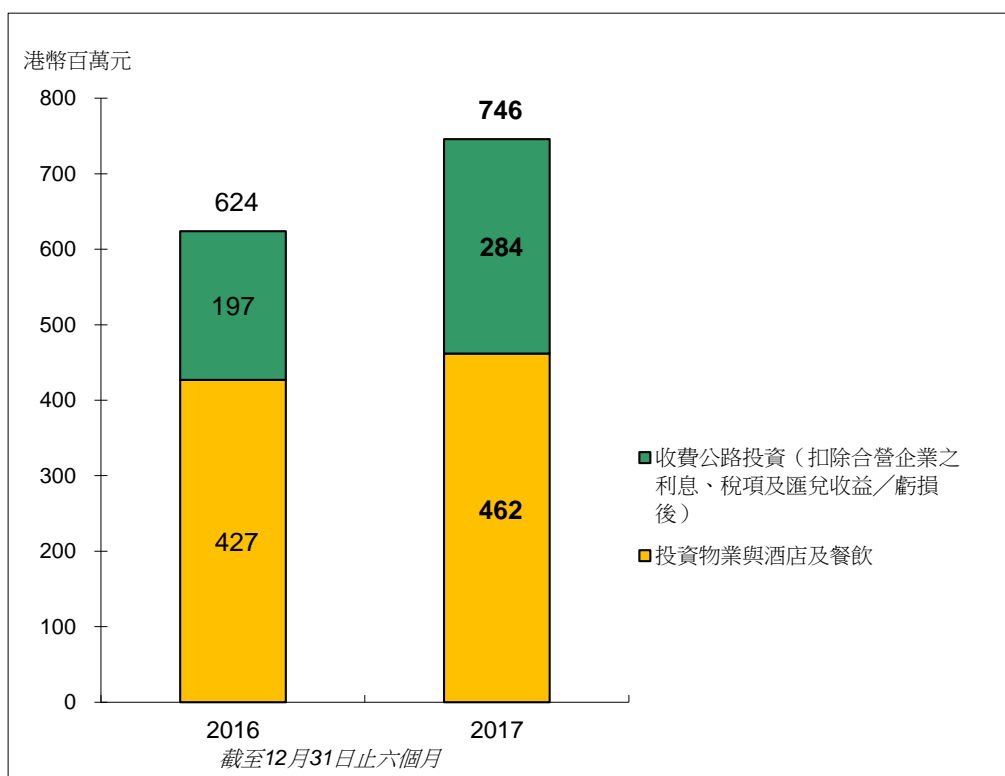
附註：

收入、除利息及稅項前溢利及核心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	
	2016	2017
除利息及稅項前溢利	1,010	<b>1,136</b>
財務成本	(5)	<b>(9)</b>
已落成投資物業之公平值收益	192	<b>1,351</b>
除稅前溢利	1,197	<b>2,478</b>
稅項	(217)	<b>(216)</b>
本期溢利	980	<b>2,262</b>
非控股權益	(119)	<b>(152)</b>
本公司擁有人應佔本期溢利	861	<b>2,110</b>
未計及：		
已落成投資物業之公平值收益	(192)	<b>(1,351)</b>
本公司擁有人應佔本期核心溢利	669	<b>759</b>

港幣百萬元	收入	
	2016	2017
本集團業績之收入	3,387	<b>3,322</b>
減：		
樂天峯物業銷售收益	(85)	<b>(227)</b>
庫務收入	(38)	<b>(42)</b>
應佔從事以下業務之合營企業的收入		
— 收費公路投資	(1,253)	<b>(1,323)</b>
— 發電廠	(434)	<b>(482)</b>
— 物業發展及物業投資	(295)	<b>(149)</b>
簡明綜合損益及其他全面收益表之營業額	1,282	<b>1,099</b>

## 投資物業、酒店及餐飲與收費公路業務之營運溢利\*



\* 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 33.22 億元，較二零一六年同期錄得之港幣 33.87 億元減少 2%。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、酒店及餐飲與收費公路業務收入繼續增長。然而，上述正面因素主要被合和新城項目之物業銷售確認減少所抵銷。

### 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二零一六年同期之港幣 10.10 億元按年增長 12% 至港幣 11.36 億元。該增長主要由於投資物業與酒店及餐飲之溢利持續增長，以及收費公路業務之溢利上升（主要由於錄得廣深合營企業美元貸款之應佔匯兌收益港幣 5,600 萬元，而二零一六年同期應佔匯兌虧損為港幣 5,500 萬元，因此帶動除利息及稅項前溢利增加港幣 1.11 億元）。該等正面因素抵銷了合和新城項目溢利確認及河源電廠分佔溢利之減少。

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二零二七年六月三十日合約營運期屆滿止，廣深合營企業的適用企業所得稅率為 25%。經參考根據國際財務報告準則編製之財務報表，西綫合營企業於二零一六財年首次轉虧為盈，其後產生之溢利足以抵銷其累積虧損，且二零一七財年年底保留溢利回復正數。因此，於回顧期內，已按適用稅率 25% 計提企業所得稅撥備人民幣 2,600 萬元。

### **本公司擁有人應佔溢利及核心溢利**

於回顧期內，本公司擁有人應佔溢利由二零一六年同期之港幣 8.61 億元按年上升 145% 至港幣 21.10 億元或每股港幣 2.43 元，主要由於投資物業、酒店及餐飲與收費公路業務之溢利增加及於回顧期內錄得已落成投資物業之公平值收益增加。

於回顧期內，本公司擁有人應佔核心溢利由二零一六年同期之港幣 6.69 億元按年上升 13% 至港幣 7.59 億元或每股港幣 0.87 元，主要由於投資物業、酒店及餐飲與收費公路業務之溢利增加。

## 資產負債表之主要資產（經調整股東權益）

以下所列於二零一七年十二月三十一日之本集團股東權益表（「經調整股東權益」）反映本集團酒店物業的相關經濟價值（按成本基準呈列）及擬出售合和公路基建事項完成後之估計淨收益。

### 酒店業務的隱藏價值

合和實業資產負債表摘要 於2017年12月31日	港幣百萬元
已落成投資物業	31,762
悅來酒店	314
發展中物業	
合和中心二期	
- 商業部份	4,692
- 酒店部份	2,595
皇后大道東155-167號**	783
持作發展物業	1,157
合營企業之權益 (收費公路、電廠及壟滙/利東街)	7,898
其他資產/負債	1,727
非控股權益	(2,345)
股東權益	48,583
(於2017年12月31日)	(每股港幣55.9元)*
隱藏價值合共（酒店業務）	4,566
	(每股港幣5.2元)*
擬出售合和公路基建事項完成後之 估計淨收益	4,921 <sup>#</sup>
	(每股港幣5.7元)*
經調整股東權益（未經審核）	58,070
	(每股港幣66.8元)*

\*合和實業已發行股份數目：8.698億股（於2017年12月31日）

\*\*合和實業已將該項目擴建為皇后大道東153-167號

於2017年12月31日 (港幣元)	悅來酒店	合和中心二期 酒店部份
市值	30.40億 每間客房330萬  估值報告	44.35億 每間在建中客房 430萬  估值報告
賬面值	3.14億 每間客房30萬  按成本扣除累計 折舊	25.95億 每間在建中客房 250萬  按成本
隱藏價值	27.26億 每股3.1元*	18.40億 每股2.1元*

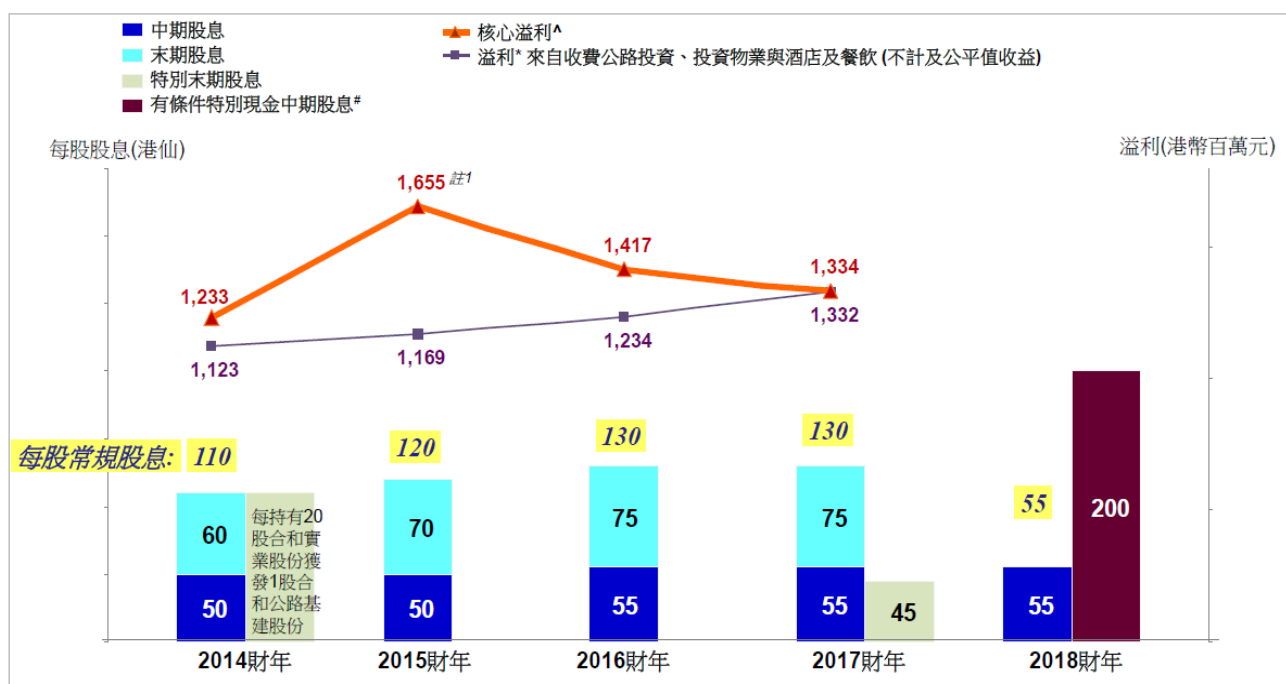
合共：\$45.66億  
每股\$5.2\*

# - 淨收益乃按代價港幣98.65億元減去(i)合和實業持有之合和基建約66.69%股權於二零一七年六月三十日之賬面值；及(ii)擬出售事項之預計相關成本及開支（包括任何應付稅項）計算。  
- 上文所載之財務影響僅供說明。合和實業因擬出售事項將錄得的實際收益將取決於合和實業持有之合和基建約66.69%股權於完成時之賬面值及擬出售事項之實際相關成本及開支（包括任何應付稅項），因此可能與上述金額有所不同。

# 股息

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零一八年六月三十日止財政年度之中期股息每股港幣55仙（截至二零一七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集團核心溢利之63%（即未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利的本公司股東應佔溢利）。中期股息將於二零一八年三月十二日（星期一）派發予於二零一八年三月二日（星期五）營業時間結束時已登記之本公司股東。董事會現時有意於擬出售合和公路基建事項完成落實後及直至合和中心二期開業前，除非出現不可預見之情況，否則目標是將全年核心溢利之90%-100%作為股息分派予股東。



<sup>^</sup> 淨溢利未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利

<sup>#</sup> 視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成

<sup>\*</sup> 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

註1: 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，本公司將於二零一八年三月二日（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之日，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，最遲須於二零一八年三月一日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處—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。



### 有條件特別現金中期股息

董事會於二零一八年一月十八日已宣佈待擬出售事項完成後，向所有本公司股東派付特別現金中期股息每股港幣 2 元正。

特別現金中期股息將從擬出售事項所收取之出售所得款項淨額中支付。有關記錄日期、特別現金中期股息之派付日期及暫停辦理股份過戶登記日期之進一步詳情，均將於完成後適時公佈。

## 財務回顧

### 資金流動性及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，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	30.6.2017	31.12.2017
現金	4,036	<b>4,331</b>
可動用銀行貸款額 (附註1)	4,790	<b>4,490</b>
現金及可動用銀行貸款額	<u>8,826</u>	<u><b>8,821</b></u>

附註1：於二零一七年十二月三十一日，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5.40億元。

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	30.6.2017	31.12.2017
總負債	2,350	<b>2,550</b>
淨現金 (附註2)	1,686	<b>1,781</b>
總資產	47,241	<b>48,833</b>
股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）	42,835	<b>44,254</b>
總負債／總資產比率	5.0%	<b>5.2%</b>
淨資產負債比率 (附註3)	淨現金	<b>淨現金</b>

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43.31億元，包括人民幣14.72億元（相等於港幣17.68億元）及港幣25.63億元。淨現金狀況為港幣17.81億元，相當於銀行結餘及現金扣除未償還銀行貸款共計港幣25.50億元。

### 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	30.6.2017		31.12.2017	
須於下列期間償還：				
一年內	1,150	49%	1,150	45%
一至五年內	1,200	51%	1,400	55%
	<u>2,350</u>		<u>2,550</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。本集團現時計劃於二零一八財年至二零二零財年為有關項目支付約港幣 38 億元之款項。本集團的手頭現金依然相當穩健。結合其投資物業與酒店及餐飲業務穩健之現金流、物業銷售收益，以及分別將於二零一八年、二零二零年及二零二二年到期之承諾銀行貸款額港幣 23 億元、港幣 32 億元及港幣 10 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	目標開業	總投資 <sup>註1</sup> 港幣百萬元	權益 %	合和實業注資額 2018財年至2020財年 <sup>註1</sup> 港幣百萬元
<b>香港</b>				
合和中心二期	2021年	9,000 - 10,000	100%	3,680 (2018財年: 400; 2019財年: 570; 2020財年: 2,710)
皇后大道東153-167號	2022年	約1,200	100% <sup>註2</sup>	80
<b>總計</b>				<b>3,760</b>

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153A-167號100%業權，並已於2018年1月根據為重新發展而強制售賣的公開拍賣中成功收購皇后大道東153號的最後一個單位。

於二零一七年十二月三十一日，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 4.17 億元（相等於港幣 5.01 億元），並無未償還貸款結餘。合和公路基建於二零一七年十二月三十一日擁有可動用銀行貸款額為港幣 5.00 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，其主要目標是在減低財務成本之餘提高金融資產回報。

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。

為減輕外匯風險，本集團已採取減持人民幣的策略。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

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，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 1.72 億元。

#### (b) 合和新城

	<i>30.6.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	<u>121,625</u>	<u>446,844</u>

#### (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>30.6.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	<u>61,391</u>	<u>56,775</u>

#### (d) 物業翻新

	<i>30.6.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	<u>58,859</u>	<u>44,631</u>

#### (e) 其他擬發展／發展中物業

	<i>30.6.2017</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	<u>18,662</u>	<u>19,383</u>

### **或然負債**

於二零一七年十二月三十一日，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 1.15 億元出任擔保人。

此外，於二零一七年十二月三十一日，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。

截至二零零八年六月三十日止年度，合和公路基建一附屬公司早前向由合和公路基建集團及一名第三方共同控制的實體投入之註冊資本港幣 7.02 億元已由該實體償還。根據中國的中外合資經營企業法，倘若註冊資本於合營企業經營期屆滿前獲償還，而該合營企業於合營企業經營期內無法償還其財務責任，合和公路基建之附屬公司作為外資合營企業夥伴須承擔該合營企業之財務責任，惟相關金額以港幣 7.02 億元為上限。

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**

於二零一七年十二月二十九日，本公司的間接全資附屬公司 Anber Investments（作為賣方）及本公司（作為賣方的保證方）與深圳投控國際資本控股基建有限公司（作為買方）及深圳市投資控股有限公司（作為買方的保證方）訂立買賣協議，據此，Anber Investments 已有條件同意按協議所載條款出售而買方已有條件同意按協議所載條款收購本集團持有的 2,055,287,337 股合和公路基建有限公司（「合和公路基建」）普通股，相當於於協議日期合和公路基建已發行普通股股份總數約 66.69%，總現金代價為港幣 9,865,379,217.60 元（即將予出售之每股合和公路基建股份作價港幣 4.80 元）。除此之外，本集團於期內並無任何重大收購或出售。

有關上述買賣進一步之詳情，請參閱分別於二零一七年十二月二十九日及二零一八年一月二十二日之聯合公告及通函。

## 業務回顧

### 1. 物業

#### A. 投資物業與酒店及餐飲

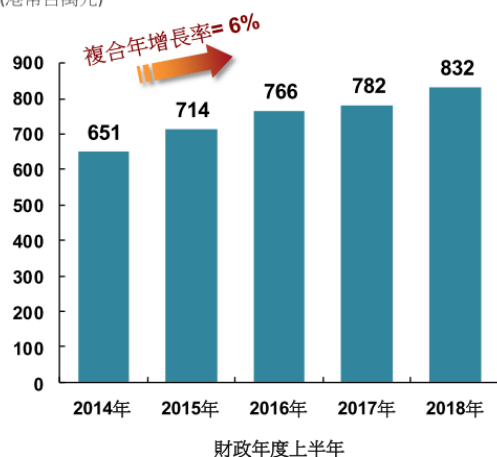
本集團的投資物業與酒店及餐飲業務包括其全資擁有的投資物業組合及酒店、餐廳及餐飲業務。於回顧期內，該等業務的收入按年增長 6% 至港幣 8.32 億元。

(港幣百萬元) 截至十二月三十一日止六個月	收入*		按年變動
	2016	2017	
<b>投資物業</b>			
租金收入－寫字樓	195	209	+7%
租金收入－零售	167	163	-2%
租金收入－住宅	40	38	-5%
會議及展覽	39	40	+3%
冷氣及管理費	79	82	+4%
停車場及其他	47	50	+6%
投資物業小計	567	582	+3%
<b>酒店及餐飲</b>			
房間收入	105	112	+6%
餐廳、餐飲營運及其他	110	138	+25%
酒店及餐飲小計	215	250	+16%
<b>總和</b>	<b>782</b>	<b>832</b>	<b>+6%</b>

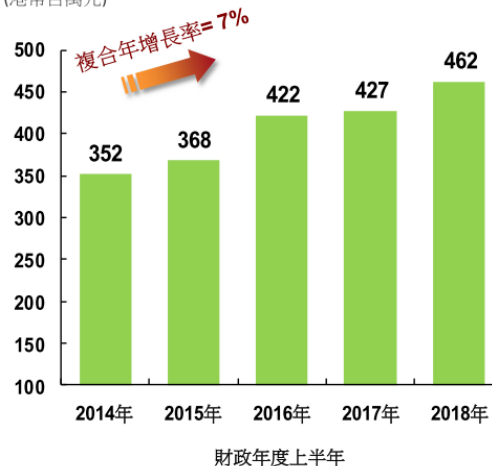
\* 不包括合和實業持作自用之租約

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 8% 至港幣 4.62 億元。於二零一四財年上半年至二零一八財年期間，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 7%。

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，本集團物業租賃及管理之收入按年上升 3% 至港幣 5.82 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 3.94 億元，其中，寫字樓租金收入按年上升 7%，抵銷了因 E-Max 革新蛻變（B1 樓層正在翻新擴建高級時裝特賣場）導致的零售租金收入按年下跌 2%。於二零一四財年上半年至二零一八財年期間，本集團投資物業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 7% 及 8%。二零一八財年上半年除利息及稅項前溢利率維持於 67%。

考慮到 E-Max 正在革新蛻變，加上合和中心二期正在施工，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增長動力。

鑒於美聯儲可能收縮貨幣及全球政治不穩定等宏觀環境不明朗因素，本集團將對辦公室租賃業務採取防禦性租賃策略，致力以靈活租期與現有租戶續租，增加靈活性。儘管如此，投資物業租金收入有望於二零一八財年維持平穩，寫字樓租金收入有望維持平穩增長，從而抵銷因 E-Max B1 樓層翻新導致的零售租金收入下跌。本集團的目標是透過積極管理物業，一如既往專注於服務及品質，致力提升品牌價值，務求實現可持續增長。

於回顧年度，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
	2017 財年 上半年	2018 財年 上半年	按年	
合和中心	87%	92%	+5%	+3%
九展中心寫字樓	95%	90%	-5%	-2%
九展中心 E-Max	83%	73% <sup>註 1</sup>	-10%	+5%
悅來坊商場	98%	96%	-2%	+3%
QRE Plaza	99%	98% <sup>註 2</sup>	-1%	+4%
利東街	96%	93%	-3%	-4%
GardenEast (服務式住宅)	94%	91%	-3%	+5%

註 1：B1 樓租戶於二零一七年第一季度遷出，以備翻新擴建 E-Max 時裝特賣場

註 2：截至二零一七年十二月三十一日之出租率為 100%

## 合和中心

合和中心於二零一八財年上半年之總體收入（不包括本集團自用之租約）為港幣 2.37 億元。總體平均出租率為 92%。

### *寫字樓*

於回顧年度，租金收入按年增長 15% 至港幣 1.45 億元，而平均出租率由 86% 回升至 90%，主要由於新租戶進駐。儘管現時寫字樓需求疲弱，加上合和中心二期附近建築地盤的短期影響，導致現收租金與市值租金之間的差額較去年有所縮窄，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 3% 至每平方呎港幣 45.0 元，而平均市值租金於回顧期內則維持於每平方呎約港幣 48.0 元。由於市場尚未明朗，本集團預期市值租金增速將轉趨緩和。因此，現收租金與市值租金之間的差額將繼續縮窄。同時，本集團預期 i) 根據現時計劃，合和中心二期之地盤平整及地基工程於二零一九年初竣工及 ii) 合和中心二期落成後，將帶動灣仔周邊進一步升級，屆時合和中心的租金將會逐步提升。

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。

### *零售*

截至二零一七年十二月三十一日，出租率為 99%。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。

## QRE Plaza

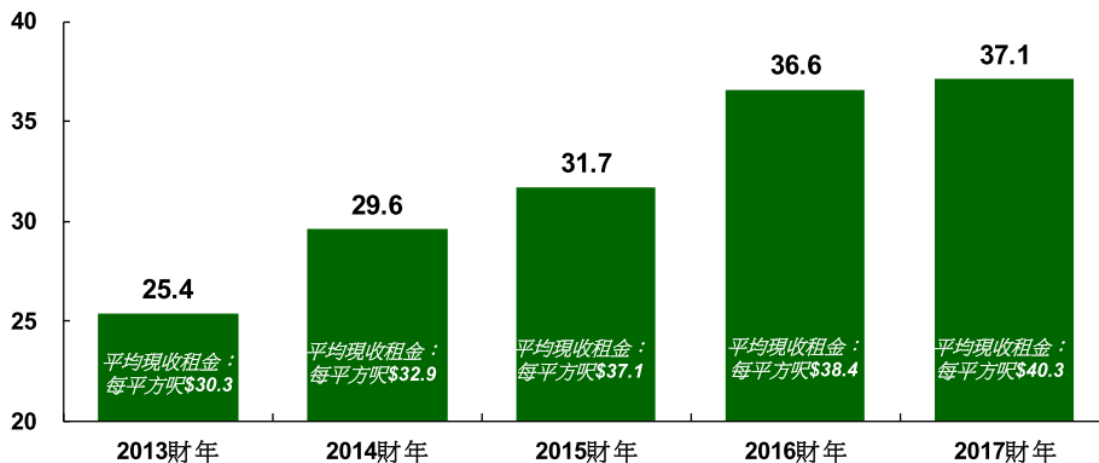
本集團持續致力改善租戶組合，令 QRE Plaza 的租金收入進一步提升。此外，市場推廣及宣傳活動亦成功地提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商進駐。QRE Plaza 於二零一八財年上半年的租金收入維持於港幣 1,900 萬元。



## QRE Plaza 租金收入

新租戶			
• 飲食: - Han Ga Ram • Bioscreen Organic Beauty	飲食: - Momojein - Espuma	TESLA 汽車展廳 	- 渝味曉宇重慶老火鍋

租金收入 (港幣百萬元)



### 利東街

利東街建有綠樹成蔭的行人通道，配備生活及餐飲設施，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。利東街總樓面面積約 87,700 平方呎，於二零一六年第一季度開業並獲得租客的積極響應。於回顧期內，利東街之平均出租率約為 93%，而平均租金約為每平方呎港幣 63 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，有助提升本集團灣仔物業組合「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之一。

莊士敦隧道（連接灣仔港鐵站與利東街）已於二零一七年十二月開通，使本集團灣仔物業組合與港鐵站的連接更加緊密。此外，皇后大道東隧道（連接利東街與合和中心）的申請亦已經提交。

### **胡忠大廈（零售商舖）**

本集團亦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**

GardenEast 在競爭劇烈的營商環境中表現維持穩定，二零一八財年上半年總體收入按年維持於港幣 3,800 萬元。服務式住宅的平均租金按年上升 5%，而平均出租率則由上期之 94% 下降至 91%。

### **九展中心**

#### **寫字樓**

於二零一七年十月公佈的最新施政報告中，香港政府繼續致力推動九龍東轉型，將其打造成為啟德發展區（「該區」）為另一個具有吸引力的核心商業區。隨著公共及私人住房的發展，區內人口不斷增長，該區將提供更多住宅單位、商業樓面面積以及體育運動與旅遊設施。另外，港府亦將加強行人通道設施及興建中九龍幹線，貫通油麻地與九龍灣及該區之間的連接。這些舉措將產生「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，交通接駁有望改善，加上九龍東環保連接系統現已處於研究階段，此等設施均將令九展中心受惠。

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，租金收入按年下跌 4% 至港幣 6,500 萬元，主要由於租戶組合重組及九龍東寫字樓供應增加，平均出租率由 95% 下跌至 90%。平均現收租金於二零一八財年上半年下跌 2% 至每平方呎港幣 17.0 元，平均市值租金下跌至約每平方呎港幣 19 元，符合市場趨勢。現收租金與市值租金差額較去年收窄，主要由於九龍東寫字樓供應增加，導致需求疲弱。儘管如此，本集團已啟動進一步的資產優化計劃，以分階段升級服務及設施，藉此改善九展中心的形象，包括為租戶開設健身房並提供母嬰室，健身房及母嬰室均已落成。有關升級設施的進一步資產優化計劃，例如翻新走廊及廁所，目前正在規劃之中。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迎來新一輪的租金增長。

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。截至二零一七年十二月三十一日，政府為九展中心寫字樓的主要租戶，租用樓面面積約 250,000 平方呎，佔九展中心寫字樓之總樓面面積 33%。

於二零一七年第四季度，本集團與一間傳媒公司簽訂一份九展中心新租約，租賃總面積約 70,000 平方呎。其中，33,400 平方呎為辦公空間，用於設立總部；36,100 平方呎為 E-Max 區域，用於在地下層成立一個影視製作工作室。相較前租戶而言，此舉將使租金收入增加約 50%。

### ***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。

隨著星影匯的開業，E-Max 自二零一四年開始的革新蛻變已取得成效。E-Max 引進更多元素及流行品牌，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。世界前三大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，此舉將有助 E-Max 維持其租戶組合多元化，並同時獲得穩定租金收入。此外，一個佔地約 30,000 平方呎的新美食廣場亦於二零一七年第一季度在二樓開業。

於二零一七年第二季度，本集團開始將位於 B1 樓佔地約 100,000 平方呎的區域（前身為汽車展銷場及免稅店）改造成零售區，作為地下高級時裝特賣場的延伸。隨著租戶遷出，為二零一七年第二季度開始的翻新作準備，E-Max 亦開始第二階段的革新蛻變。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 樓的租戶於回顧期間遷出將會對租金收入造成短期負面影響，但 B3 樓的汽車展銷場按已於二零一六年十二月續簽的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該短期負面影響。更重要的是，當 E-Max 的第二階段革新蛻變完成後，所帶來的長遠增長將遠遠利大於弊。為吸引更多本地消費，E-Max 已增擴餐飲區，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革新蛻變，E-Max 於二零二零財年之租金收入目標較二零一六財年增加 50%。

### 引入更多熱門品牌及元素



## **會議、展覽及娛樂**

作為香港主要場地提供者之一，九展中心繼續投身於娛樂及會議行業，提供多元化及因地制宜的場地，既有 10 人會議室亦有可容納 3,600 人的活動大廳，所有場地配置設施齊全，並提供專業的活動管理及餐飲團隊。九展中心已舉辦 94 場活動盛事，包括演唱會、粉絲見面會、頒獎典禮、體育活動、現場直播及音樂劇。

匯星場館仍然是舉辦演唱會、音樂劇、頒獎典禮及大型舞台表演的熱門場地。於回顧期內，匯星場館共舉辦 26 場演出，來自海內外的藝人均在此呈獻精彩演出，包括 **Michael Learns To Rock** 及日本流行樂隊 **W-inds**。此外，國際知名零售品牌 **Mothercare** 亦於二零一七年十一月在匯星場館舉辦第一屆優質母嬰用品展，令九展中心人流如潮。「匯星場館十週年演唱會」於二零一七年十一月二十四日舉辦，過去十年曾在匯星場館舉辦演唱會的九位人氣歌手登台演出，觀眾好評如潮。**Music Zone@E-Max** 仍是舉辦小型演唱會及粉絲見面會的熱門場地。於回顧期內，共舉辦了 54 場海內外優質演出。

會議、展覽及娛樂業務於回顧期內表現理想，租金總收入(包括設備租賃)錄得港幣 4,000 萬元。

## **星影匯 (多廳電影院)**

儘管電影市場表現乏力，加上更多新影院陸續開業，但星影匯表現維持穩定。星影匯獲得電影愛好者認可，在 **Hong Kong Movie** 舉辦的觀眾投票活動中獲評為「全九龍最受歡迎的影院」。於回顧期內，星影匯已為 **E-Max** 吸引觀眾逾 300,000 人次，舉辦 8 場首映禮及放映逾 90 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紀錄片及獨立電影。

星影匯致力支持獨立電影製作人的創造性。第四屆「辛丹斯電影節：香港」已圓滿落幕，放映來自猶他州辛丹斯電影節的 12 部敘事片及紀錄片。這些電影的導演與辛丹斯全體人員一同空降星影匯，分享寶貴的電影製作經驗，並回答觀眾的提問。今年，星影匯延續辛丹斯電影節的勢頭，舉辦「**Sundance Friday: Midnight**」，屆時將放映 4 部美國電影。

此外，星影匯亦積極贊助和支持各種企業社會責任活動。星影匯與多家備受尊崇的機構（包括無國界醫生（香港）、愛護動物協會、香港傑出學生協會、心光盲人院暨學校及小母牛香港）舉辦 5 場大型慈善放映及活動。

### 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。

於二零一八財年上半年，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 96%。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更穩定租金收入。

## 酒店及餐飲

### 悅來酒店

於回顧期內，悅來酒店的總收入按年上升 11% 至港幣 1.77 億元，乃由於客房及餐飲收入增加。客房收入按年增加 6% 至港幣 1.12 億元，主要由於平均客房房價按年增加 5% 及客房入住率維持於 98% 的高水平。餐飲收入按年增加 20% 至港幣 6,500 萬元，主要由於宴會活動增加。

悅來酒店將透過採納靈活多變的市場策略，維持客人組合多元化以避免過度依賴中國內地的休閒遊客，並且翻新客房以維持服務水準，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，並籌劃各類市場推廣活動，以維持其業務量。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。

儘管香港酒店業有回暖跡象，但前景依然充滿挑戰。

於二零一七年十二月三十一日，根據戴德梁行有限公司估計，酒店之市值為港幣 30.40 億元（相等於每間客房約港幣 330 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。於二零一七年十二月三十一日，悅來酒店的賬面值達港幣 3.14 億元（相等於每間客房港幣 30 萬元）。這意味著相對已知市值，隱藏價值約為港幣 27 億元。

## 餐廳及餐飲業務

### 九展中心餐飲

有賴於我們提供優質餐飲及服務的高度承諾，於回顧期內，九展中心餐飲業務的總收入按年穩健增長 35% 至港幣 6,200 萬元。

The Glass Pavilion 於二零一六年八月開業，在舉辦婚宴、公司及社會活動方面繼續獲得認可。於回顧期內，已舉辦 29 場婚宴及優質活動，包括 2017 癌症基金會晚會(Cancer Fund Gala 2017)、香港美容從業聯會有限公司就職晚宴及心連心基金會(Heart To Heart Foundation)慈善晚宴。

為進一步推動餐飲業務，本集團將透過採取積極的市場策略，致力提升其品牌形象，並將增加產品種類及節日產品展示，以滿足客戶需要。

## 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
發展項目性質	分多期進行的綜合發展項目，包括高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施
狀況	部分已建及部分在建

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。截至二零一七年十二月三十一日，該項目共約 483,100 平方米或總樓面面積的 44%（包括 183 座聯排別墅及 3,699 個高層洋房單位）已售出及入賬。

於回顧期內，72 個或 8,800 平方米之高層洋房單位及 8 個或 2,300 平方米之聯排別墅已入賬，帶來收益人民幣 2.51 億元，按年下跌 47%，原因是二零一七財年上半年因交收進度而造成較高之基數。期內入賬的高層洋房單位平均售價按年上升 4% 至每平方米人民幣 11,800 元。

於回顧期內，中國政府已實施多項監管政策，旨在為中國房地產市場建立健康發展的環境。本集團預期，合和新城的入賬銷售額將難以達成原定二零一八財年銷售入賬目標人民幣 5 億元，原因是現時中國房地產市場政策收緊。然而，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	
銷售目標	85,000 平方米 (已達成)		
	2016 財年	2017 財年	2018 財年
入賬的銷售額	人民幣 2.56 億元	人民幣 7.15 億元 (超出目標)	預期難以達成原定二零一八財年 銷售入賬目標人民幣 5 億元 <sup>註1</sup>

註1：原因是現時中國房地產市場政策收緊



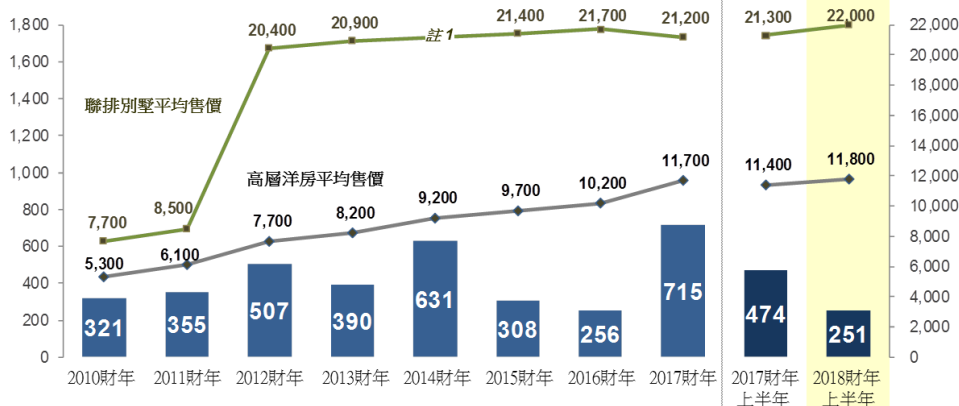
營業稅改徵增值稅已於二零一六年五月一日生效。根據最新估計，預期該變動將對二零一八財年淨溢利產生少於 10% 的負面影響。

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。地鐵九號線已於二零一七年十二月開始營運，附近的一個地鐵站出口正在施工，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 55,100 37,500 8,800
聯排別墅	13,000 1,000 13,800 1,700 - 900 900 3,200 2,000 2,300
已入賬單位	
高層洋房	366 574 306 333 695 252 195 486 325 72
聯排別墅	43 4 48 6 - 3 3 11 7 8

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。截至二零一七年十二月三十一日，所有住宅單位均已售出，平均售價按實用面積每平方呎約為港幣 22,600 元，所有單位均已交收完畢。囍滙為該區帶來更多高資產淨值居民，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

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 52.30 億元（1,275 個單位或 657,000 平方呎）已於二零一七年十二月三十一日前入賬，其中收益港幣 2,400 萬元（1 個單位或 1,800 平方呎）於回顧期內入賬，二零一七財年上半年則入賬港幣 2.80 億元（25 個單位或 24,000 平方呎）。

## 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	已落成並且所有單位已售出

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。

樂天峯加推發售，深受市場追捧。截至二零一七年十二月三十一日，所有單位均已售出，帶來總銷售收益約港幣 35.40 億元（包括出售車位之收益）。按實用面積計算，所有單位之平均售價約為每平方呎港幣 34,400 元。於回顧期內，總實用面積約為 9,000 平方呎的 7 個單位以平均售價每平方呎港幣 36,400 元售出。於二零一八財年上半年入賬的淨銷售收益為約港幣 2.27 億元或 5 個單位，包括於二零一七財年售出的 1 個單位。截至二零一七年十二月三十一日，3 個單位及 2 個車位已於二零一八財年上半年售出但未入賬，賬面值約為港幣 1.07 億元。

## C. 興建中／持作發展物業



## 項目進度<sup>註1</sup>

年份	2018	2019	2020	2021	2022	>>>
香港						
合和中心二期 (合和實業所佔權益100%)	建築工程				開業：2021年	
皇后大道東153-167號 (合和實業所佔權益100% <sup>註2</sup> )	拆卸及建築工程				開始營運： 2022年	
山坡臺建築群 <sup>註3</sup> (合和實業所佔權益100%)	有待再向城規會提交寓保育於發展規劃的申請					

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153A-167號100%業權，並已於2018年1月根據為重新發展而強制售賣的公開拍賣中成功收購皇后大道東153號的最後一個單位。

註3：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

## 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 76,800 平方米）及零售面積約 24,800 平方米
高度／層數	主水平基準上 207 米／52 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投資成本）
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。酒店之土地平整工程正在進行中及各項建築工程取得全面進展。合和中心二期目標定於二零二一年開業。

城市規劃委員會於二零一七年八月批准合和中心二期二零一七方案。新批准方案將改善灣仔南的行人連接。根據現時計劃，施工進度將不會受到影響。

預計總投資成本（包括補地價）為約港幣 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。

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<sup>註1</sup> (港幣百萬元)

截至 2017 年 6 月 30 日	2018 財年	2019 財年	2020 財年及往後
約\$4,820 <sup>註2</sup>	\$400	\$570	\$3,430

**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

於二零一七年十二月三十一日，根據戴德梁行估計，該項目酒店部分之市值為港幣 44.35 億元（相等於每個在建中客房約港幣 430 萬元）。根據認可的市場慣例，該項目酒店部分之價值在本集團資產負債表中按成本約港幣 25.95 億元（相等於每個在建中客房約港幣 250 萬元）列賬。這意味著相對已知市值，隱藏價值約為港幣 18 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。

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，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

\*最後一個單位收購日期

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。截至二零一七年十二月三十一日，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
預計總投資成本	約港幣 12 億元

本集團已於二零一八年一月透過為重建而強制售賣進行的公開拍賣，將皇后大道東 155-167 號項目擴展為皇后大道東 153-167 號項目。根據現有計劃，項目將發展為商業物業，而預計的剩餘資本開支約為港幣 5 億元。拆卸工程計劃於二零一八年年中展開，項目預估將於二零二二年開始營運。由於發展項目擴展，合和實業皇后大道東物業組合之間的連接將更加緊密。

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，將產生巨大的協同效應。合和中心二期的零售空間，以及本集團現有之零售空間，未來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（包括酒店）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（包括酒店）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。

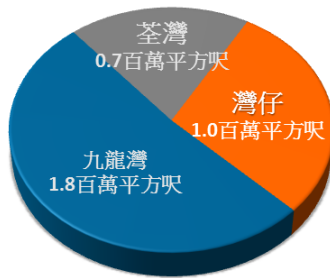


## 發展中的投資物業\*

### - 未來增長潛力

現在

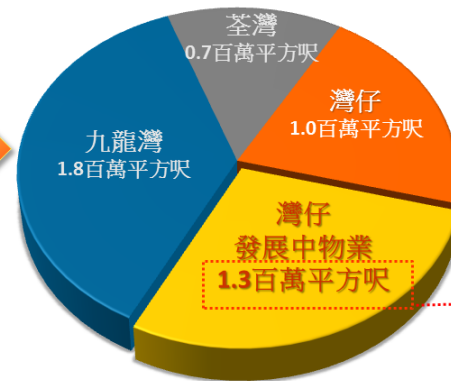
總樓面面積: 3.5 百萬平方呎



+37%

未來

總樓面面積: 4.8 百萬平方呎



	用途	目標開業	樓面面積 (平方呎) <sup>註1</sup>
合和中心二期	會議酒店	2021年	1,100,000
皇后大道東153-167號	商業	2022年	90,000
山坡臺建築群	住宅	計劃中	130,000
			1.3百萬

註1: 按目前計劃

\* 包括酒店

## 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1,350萬元，路費總收入合計人民幣24.88億元。

在珠三角地區穩健的經濟環境支持下，廣深高速公路的車流量持續穩定增長。於回顧期內，其日均路費收入按年上升5%至人民幣970萬元。與此同時，日均折合全程車流量按年增長7%至10.6萬架次。

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為人民幣380萬元及5.2萬架次，分別錄得按年13%及12%的強勁增長。直至二零一七年第三季度，大部分在105國道及周邊地方道路上進行的維修和改造升級工程經已完成，相關工程帶來的正面影響隨之減弱。另一方面，佛山一環公路由於改造升級工程的原因，從二零一七年八月一日起實施貨車限行措施，貨車因此被分流到珠江三角洲西岸幹道並促進其增長。該項改造升級工程預計在二零一九年年底完成。

由於合和公路基建集團在廣深合營企業的利潤分成比例從二零一七年七月一日開始由48%調整為45%，回顧期內按比例分成的綜合路費收入淨額按年上升3%至人民幣11.22億元，來自廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的貢獻分別為70%及30%，二零一七財年同期分別為73%及27%。

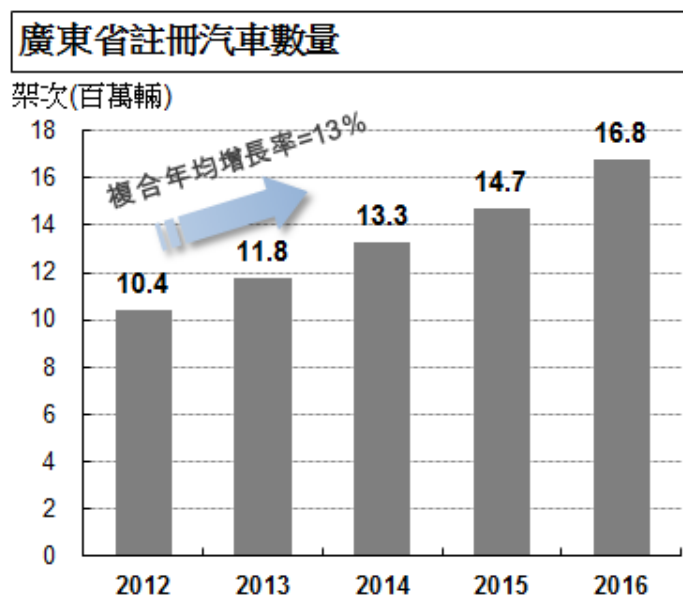
財政年度	二零一七 財年上半年	二零一八 財年上半年	變動%
<b>於合營企業層面</b>			
<b>廣深高速公路</b>			
日均路費收入# (人民幣千元)	9,225	<b>9,719</b>	+5%
日均折合全程車流量* (千架次)	99	<b>106</b>	+7%
<b>珠江三角洲西岸幹道</b>			
日均路費收入# (人民幣千元)	3,373	<b>3,802</b>	+13%
日均折合全程車流量* (千架次)	46	<b>52</b>	+12%

# 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天數。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

從二零一二年至二零一六年年底，廣東的高速公路總里程複合年均增長9%達到7,683公里。另一方面，註冊汽車數量的複合年均增長率於同期內達到了13%，使道路使用需求持續增加。二零一六年註冊汽車數量按年增長14%，在年底達到1,680萬輛的紀錄高位。廣東收費公路供給的增長率遠遠落後於需求。經濟穩健發展與註冊汽車數量不斷上升，均創造持續的道路使用需求，並將繼續支持廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的增長。



未來幾年，粵港澳大灣區(「大灣區」)的經濟發展將進一步提速，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道連接大灣區大部分人口稠密的城市，預期會受惠於經濟發展提速。

## 收費公路行業的最新動向

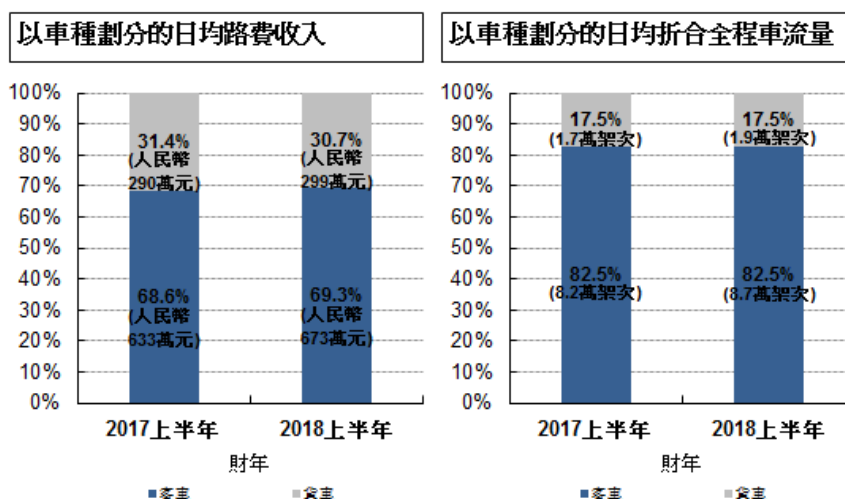
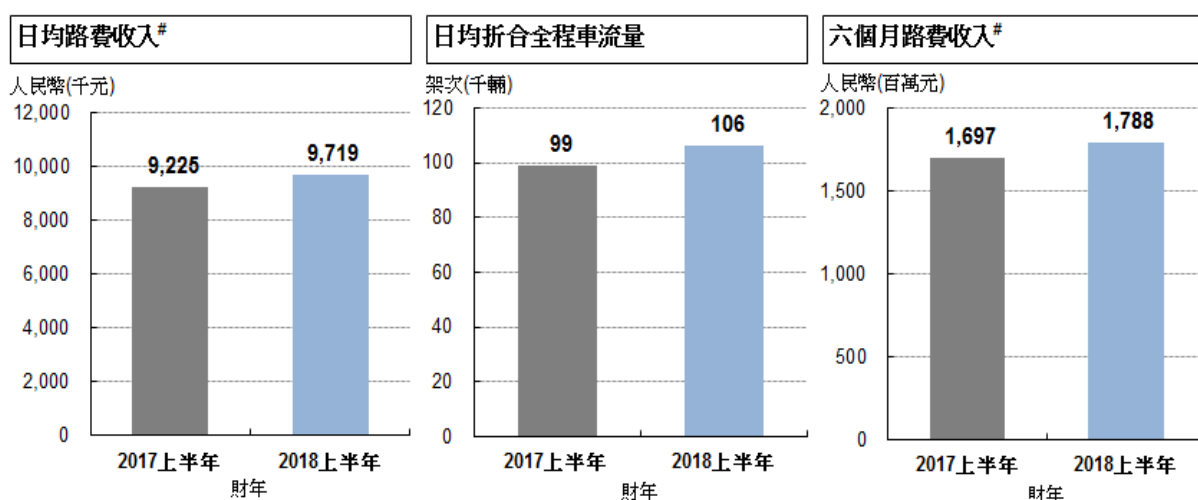
### **國有高速公路貨車通行費折扣優惠**

廣東省交通集團有限公司及廣東省南粵交通投資建設有限公司(廣東省主要的國有收費公路投資者及營運者)於二零一七年六月二十九日聯合宣佈，旗下省內43條國有高速公路從二零一七年七月一日開始對使用粵通卡支付通行費的貨車給予15%的通行費折扣優惠，以助降低物流業的成本。此貨車通行費折扣優惠不適用於廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道。

## 廣深高速公路

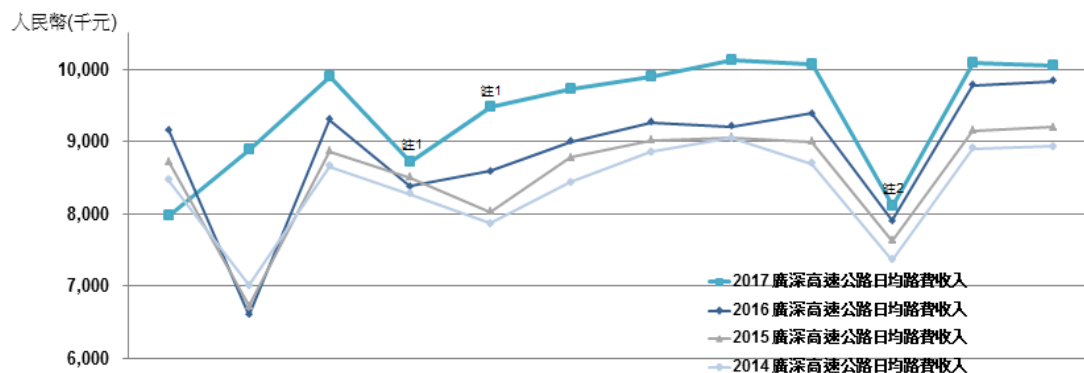
廣深高速公路是一條連接廣州、東莞、深圳三個珠三角地區主要城市及香港的高速公路主幹道。此三個珠三角城市的經濟環境穩健，支持廣深高速公路的車流量穩定增長。三個城市的地區生產總值在二零一七年首三季度保持7.3%-8.8%的增長。回顧期內，廣深高速公路的日均路費收入按年上升5%至人民幣970萬元。期內路費總收入為人民幣17.88億元。日均折合全程車流量按年上升7%至10.6萬架次。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔廣深高速公路路費收入及折合全程車流量的比例分別為69.3%及82.5%。

由於道路網絡改造升級工程的原因，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，導致部分客車被分流到廣深高速公路，至今帶來輕微的正面影響。上述工程開展一年後，影響已經逐漸減弱。撤銷交通限行措施的日期尚未公佈。



# 包括稅項

## 廣深高速公路日均路費收入（每月）



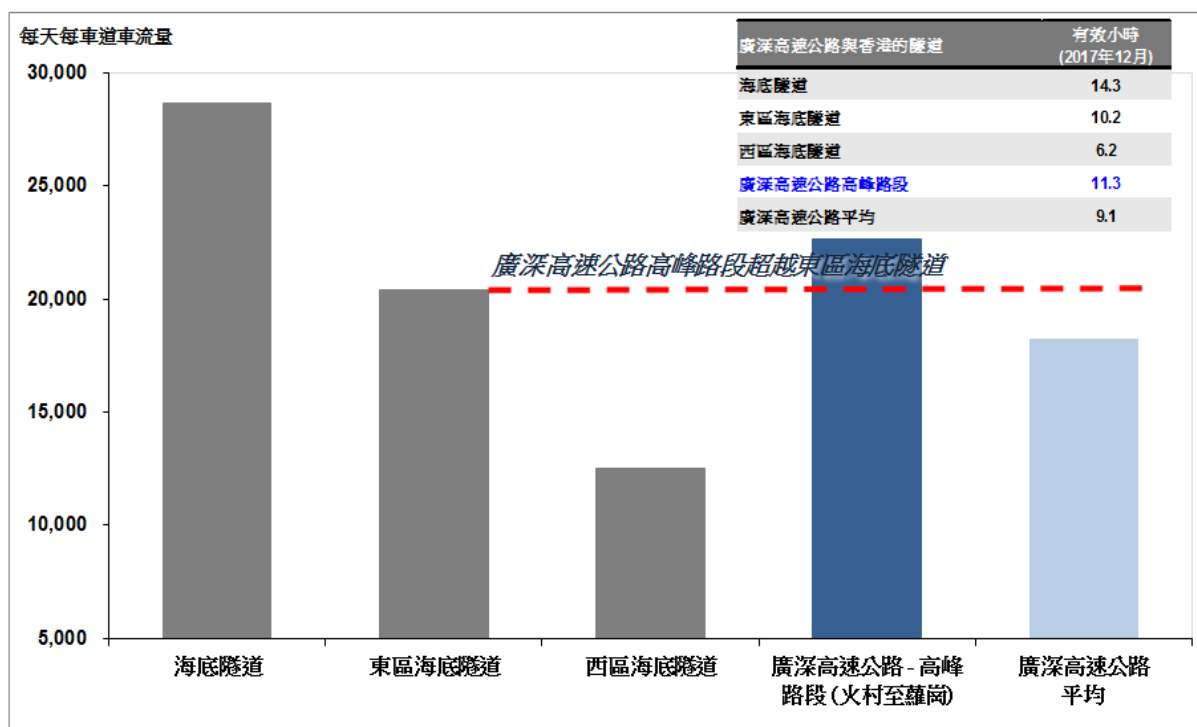
	一月 + 二月 (春節)	三月	四月 (清明節)	五月 (勞動節)	六月	七月	八月	九月 + 十月 (國慶節)	十一月	十二月	曆年 年均	按年變動	
												上半 曆年	下半 曆年
2014	7,770	8,657	8,276	7,868	8,438	8,857	9,046	8,017	8,903	8,933	8,384	-5%	-6%
2015	7,774	8,867	8,505	8,025	8,775	9,017	9,057	8,300	9,153	9,202	8,567	+2%	+2%
2016	7,921	9,303	8,374	8,584	9,002	9,266	9,204	8,634	9,779	9,831	8,875	+3%	+4%
2017	8,402	9,899	8,708	9,479	9,726	9,896	10,130	9,068	10,096	10,047	9,419	+7%	+5%
2016 相對 2015 按年變動	+2%	+5%	-2%	+7%	+3%	+3%	+2%	+4%	+7%	+7%	+4%		
2017 相對 2016 按年變動	+6%	+6%	+4%	+10%	+8%	+7%	+10%	+5%	+3%	+2%	+6%		

註1：四月：相比二零一六年，二零一七年多一天實施免費通行的節假日；五月：相比二零一六年，二零一七年少一天實施免費通行的節假日

註2：十月：相比二零一六年，二零一七年多一天實施免費通行的節假日

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

### 廣深高速公路 - 每車道日均断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(2017年11月)：海底隧道11.5萬車次，東區海底隧道8.2萬車次，西區海底隧道7.5萬車次

4) 廣深高速公路日均車流量(2017年12月)

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 77% 的入口車道已安裝 ETC 或自助發卡設備。ETC 收費車道的使用率有逐步增加的趨勢。

## 珠江三角洲西岸幹道

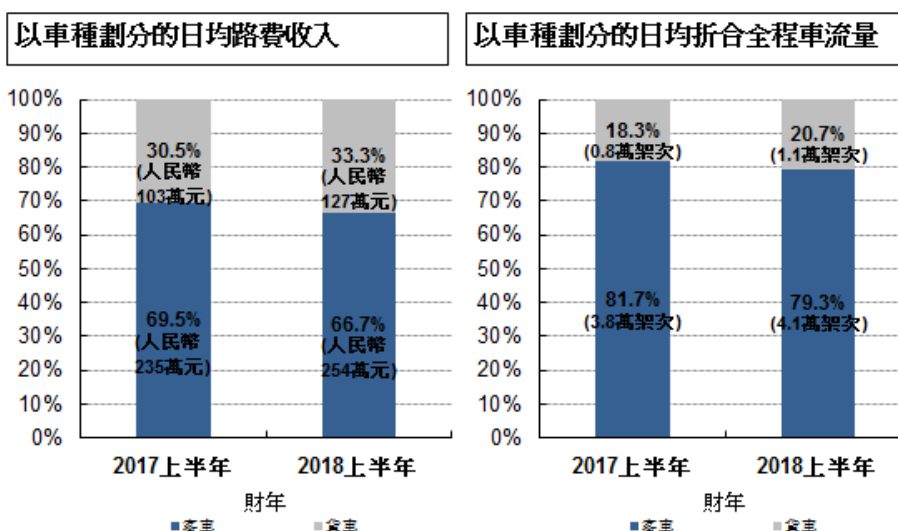
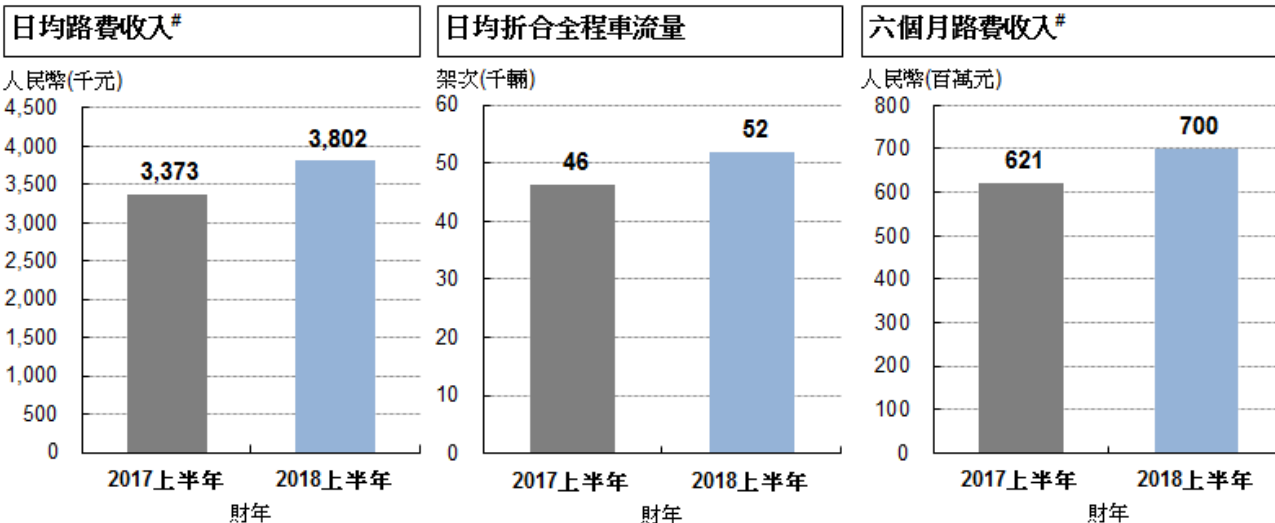
珠江三角洲西岸幹道分三個階段建設，並於二零一三年一月二十五日全綫開放通車，是一條全長97.9公里、雙向共6車道的封閉式高速公路，由北至南沿珠三角西部中央軸線伸延，連接廣州、佛山、中山及珠海四個主要城市。珠江三角洲西岸幹道是連接廣州市中心與珠海市中心唯一主要的高速公路主幹道，透過接通橫琴二橋、珠海接線及快將落成的港珠澳大橋，分別提供前往橫琴、澳門及香港的最快捷路線。

回顧期內，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分別實現按年13%及12%的增長至人民幣380萬元及5.2萬架次。與此同時，期內路費總收入為人民幣7億元。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66.7%及79.3%，而去年同期為69.5%及81.7%。日均路費收入比日均折合全程車流量有較高的增長，主要因為下述佛山一環公路改造升級而實施交通限行措施，使貨車的日均折合全程車流量增長比客車強勁所致。在二零一七年首三季度，珠江三角洲西岸幹道沿綫四個主要城市包括廣州、佛山、中山及珠海的經濟維持穩健，地區生產總值錄得7.3%-9.2%的增長，支持珠江三角洲西岸幹道持續增長。

105國道及周邊一些地方道路上的維修和改造升級工程自二零一六年八月中起開展，導致車輛被分流到珠江三角洲西岸幹道行駛。大部分工程直至二零一七年第三季度經已完成，相應的交通限行措施亦已撤銷。因此，有關維修和改造升級工程所帶來的正面影響已經減弱。

佛山一環公路是佛山市主要的地方公路，鄰近珠江三角洲西岸幹道北端，有計劃改造升級成為多條收費高速公路。建設工程從二零一七年六月底展開直至二零一九年年底，部分路段會實施交通限行措施，並禁止一切貨車在二零一七年八月一日至二零一八年十二月三十日施工期間通行。據觀察所得，從有關措施開始實施起，部分貨車被分流到珠江三角洲西岸幹道行駛。

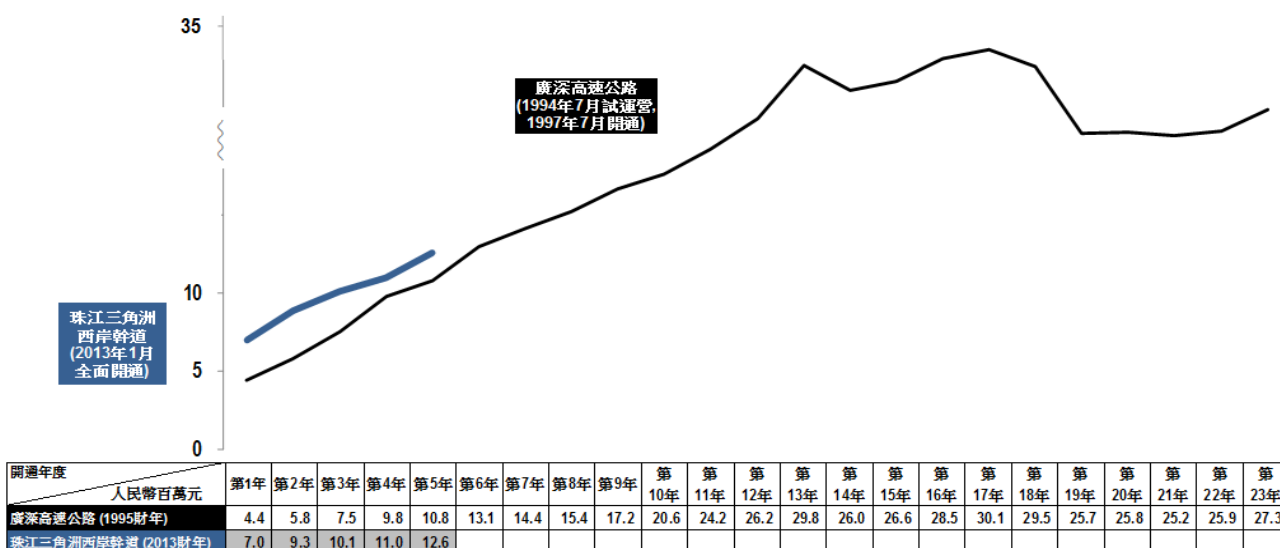
從二零一七年八月底開始至二零一八年一月底，西部沿海高速公路東行方向一段連接珠江三角洲西岸幹道南端的橋樑部分被封閉進行緊急維修工程，期間對珠江三角洲西岸幹道的車流量造成輕微的負面影響。



# 包括稅項

### 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位處珠三角西部的中心，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；未來除了接駁即將開通的港珠澳大橋外，還將與廣中江高速公路、虎門二橋及深中通道銜接，形成一個全面的區域性高速公路網。



此外，即將開通的港珠澳大橋將便利香港與珠三角西部之間的聯繫。因此，港珠澳大橋通車將促進珠三角西部的交通，尤其是相關的接駁交通，預期會為珠江三角洲西岸幹道的車流增長注入動力。

## 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	二零一七財年 上半年	二零一八財年 上半年
總發電量	26 億千瓦時	30 億千瓦時
使用率 <sup>註1</sup> (時數)	50% (2,185 小時)	56% (2,478 小時)
可利用率 <sup>註2</sup>	72%	82%
平均上網電價 (含脫硫、脫硝、除塵及超低排放) (不包括增值稅) (人民幣/兆瓦時)	379.9 <sup>註3</sup>	366.4
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)	542	655

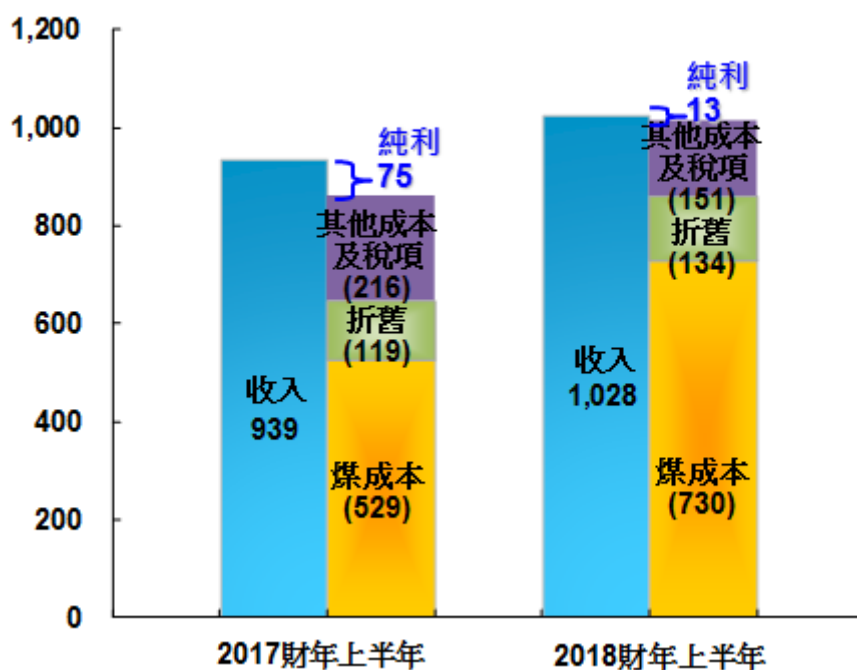
$$\text{註1：使用率} = \frac{\text{回顧期內機組總發電量}}{\text{回顧期內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

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

註3：1 號發電機組 — 不含超低排放電價

## 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、煤成本增加及發電廠折舊上升（按產量法計算），河源合營企業的純利由人民幣 7,500 萬元下降至人民幣 1,300 萬元，淨利潤率由 8% 下降至 1%。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現金流貢獻。

### 河源電廠二期

視乎華南地區的長期電力需求等各項條件，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

全球經濟穩步擴張。然而，美聯儲加息及削減資產負債表蠢蠢欲動，全球各國關係日益緊張，英國脫歐進程仍未明朗，還有貿易保護主義抬頭及反全球化，無一不為全球經濟帶來不確定性。本集團將繼續密切留意不斷變化的市場環境，為未來任何挑戰做好準備。

同時，誠如中國共產黨第十九次全國代表大會上提到，中國政府將繼續努力保持經濟中高速增長，提高發展質素及提高可持續發展力度。當局不斷推動供給側結構性改革、人民幣國際化及市場自由化，將營造健康及穩定的環境，有利於中國及香港的經濟發展。

中國政府亦因地制宜，推出一項戰略性區域發展計劃 — 粵港澳大灣區（「大灣區」）。該計劃旨在加強基礎設施的互聯互動，促進粵港澳地區的經濟合作。香港不單是國際金融樞紐，更是進出中國的重要門戶，該計劃有望為香港提供千載難逢的良機，讓香港充分發揮其得天獨厚的地理優勢。該地區的繁榮昌盛和秀麗前景，必將惠及本集團的各項業務，為本集團帶來巨大潛力。

在中國經濟表現強勁及持續增長之下，中國企業繼續在香港投資並設立辦事處，為香港寫字樓市場提供莫大支持。此外，九龍東發展成為第二個商業中心區，預期可令本集團長期受惠。在當前環境之下，本集團繼續積極改善及管理旗下現有投資物業組合，致力進一步加強集團之物業投資組合。例如，本集團現正擴建位於 E-Max 的高級時裝特賣場至 B1 樓，目標定於二零一八年夏季開業。

合和中心二期落成後，將成為香港最大的酒店之一，在香港黃金地段大型優質會議酒店供應不足的情況下，定能受惠。憑藉其綜合會議設施，合和中心二期亦具備足夠條件把握香港這座國際都會缺乏一站式會議場地的契機。合和中心二期將與本集團現正進行的其他主要項目（即山坡臺建築群及皇后大道東 153-167 號）以及「The East」及利東街，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，從而產生巨大的協同效應。

本集團以其一貫身為頂級物業業主的形象，將繼續不懈努力進行資產優化，充分發揮協同效應，提升品牌價值，以及為持份者帶來可持續增長及創造最佳價值。

## 企業可持續發展

### 獎項及嘉許

- 合和實業獲頒發第八屆香港傑出企業公民獎優異獎（企業組別），而「合和心•連心」則獲頒發第八屆香港傑出企業公民嘉許標誌（義工隊組別）

### 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。主要運動包括：

- 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」及「健康工作間」標誌，以及獲頒發印有聯合國標誌的新證書，以表彰本集團在推動低碳辦公室方面所付出的努力。

### 河源電廠

自二零一七年九月起，蒸汽供應系統投入運營，將蒸汽供給附近的工廠，工廠不再需要自設鍋爐，此舉有望提升整體能源效率及減少整體空氣污染排放。

### 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，並鼓勵他們參與本集團的僱員輔助計劃以及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各項社區計劃及措施：

- 贊助灣仔溫馨家庭盆菜宴 2017
- 贊助香港傑出學生協會舉辦的「願景 2017」社會體驗活動
- 贊助嶺南大學香港 50 周年校慶晚宴
- 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
- 參加小母牛「競跑助人」2017
- 參加東華三院「奔向共融」— 香港賽馬會特殊馬拉松 2018
- 參加香港公益金舉辦的公益金便服日 2017、公益月餅 2017、公益愛牙日 2017/2018 及 2017/2018 港島、九龍區百萬行
- The East 舉辦 Neon Music Box、皇東品酒之旅 2017 及出奇歡樂皇東節 2017

## 其他資料

### *中期業績之審閱*

本公司的審計委員會已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二零一七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。於二零一七年十二月三十一日，除去其合營企業，本集團共有 1,118 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、員工戶外活動、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。

於二零一七年，本集團繼續招攬兩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。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二零一七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，二零一八年二月十三日

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一七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	
		2016 港幣千元 (未經審核)	2017 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	1,281,681	1,099,445
銷售及服務成本		(516,638)	(359,015)
		765,043	740,430
其他收入	4	57,666	66,405
其他收益及虧損	5	(7,352)	15,974
銷售及分銷成本		(38,557)	(40,302)
行政費用		(166,496)	(161,753)
出售歸類為持作出售資產之盈利(樂天峯)		6,196	29,902
已落成投資物業之公平值收益		192,265	1,351,394
財務成本	6	(5,507)	(8,654)
應佔合營企業溢利	7		
高速公路項目		326,500	440,416
發電廠項目		34,906	6,195
物業發展項目(囂滙及利東街)		31,113	37,449
應佔聯營公司溢利		766	886
除稅前溢利	8	1,196,543	2,478,342
所得稅支出	9	(216,591)	(216,049)
<b>本期溢利</b>		<b>979,952</b>	<b>2,262,293</b>
其他全面(支出)收益：			
可能會在其後重新歸類為損益的項目：			
換算附屬公司及合營企業財務報表 之兌換差額		(408,399)	384,748
<b>本期全面收益總額</b>		<b>571,553</b>	<b>2,647,041</b>
<b>本期應佔溢利：</b>			
<b>本公司擁有人</b>		860,832	2,110,297
<b>非控股權益</b>		119,120	151,996
		979,952	2,262,293
<b>應佔全面收益總額：</b>			
<b>本公司擁有人</b>		563,429	2,395,351
<b>非控股權益</b>		8,124	251,690
		571,553	2,647,041
		港幣元	港幣元
每股溢利			
<b>基本</b>	10	0.99	2.43

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	30.6.2017 港幣千元 (經審核)	31.12.2017 港幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
已落成投資物業		30,318,946	31,761,600
物業、機械及設備		700,246	671,483
發展中物業			
合和中心二期之商業部份（投資物業）		4,645,923	4,691,798
合和中心二期之酒店部份（物業、機械及設備）		2,537,700	2,595,174
皇后大道東項目（投資物業）		776,930	782,614
擬發展物業		1,156,903	1,157,178
合營企業權益			
高速公路項目		6,149,912	6,071,902
發電廠項目		1,143,386	1,126,622
物業發展項目		662,353	699,802
聯營公司權益		38,548	39,434
可供出售投資		8,513	8,747
		48,139,360	49,606,354
<b>流動資產</b>			
存貨		8,070	8,215
物業存貨			
發展中		304,766	402,910
已落成		128,455	65,545
貿易及其他應收賬款	12	37,132	58,040
按金及預付款項		149,303	144,149
應收合營企業之款項		305,306	190,306
銀行結餘及現金：			
合和實業有限公司及其附屬公司 （不包括合和公路基建集團）		4,035,537	4,330,946
合和公路基建集團		540,365	500,505
		5,508,934	5,700,616
歸類為持作出售資產（樂天峯）		292,100	107,000
		5,801,034	5,807,616
<b>總資產</b>		53,940,394	55,413,970

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零一七年十二月三十一日

	<u>附註</u>	<u>30.6.2017</u> 港幣千元 (經審核)	<u>31.12.2017</u> 港幣千元 (未經審核)
<b>股東權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		11,197,829	<b>11,197,829</b>
儲備		36,048,235	<b>37,385,161</b>
本公司擁有人應佔權益		47,246,064	<b>48,582,990</b>
非控股權益		2,360,763	<b>2,345,376</b>
<b>權益總額</b>		<b>49,606,827</b>	<b>50,928,366</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		549,897	<b>565,628</b>
其他負債		53,966	<b>53,966</b>
銀行貸款		1,200,000	<b>1,400,000</b>
		<b>1,803,863</b>	<b>2,019,594</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	511,957	<b>535,112</b>
租務及其他按金		546,299	<b>376,908</b>
稅項負債		317,148	<b>390,496</b>
銀行貸款		1,150,000	<b>1,150,000</b>
		2,525,404	<b>2,452,516</b>
歸類為持作出售資產相關之負債		4,300	<b>13,494</b>
		<b>2,529,704</b>	<b>2,466,010</b>
<b>總負債</b>		<b>4,333,567</b>	<b>4,485,604</b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>53,940,394</b>	<b>55,413,970</b>

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。

於截至二零一七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二零一七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二零一七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基準編製。

截至二零一七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二零一七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，本集團已首次應用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：

香港財務報告準則第12號之修訂本	二零一四年至二零一六年期間香港財務報告準則之年度部分改進
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	就未實現虧損確認遞延稅項資產

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。在應用香港會計準則第7號之修訂本時，因融資業務而產生之負債變動的有關額外披露，包括現金流動產生之變動及非現金變動，將於截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表中提供。

### 3. 營業額及分部資料

營業額主要包括來自物業租賃及管理之收入，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

	截至二零一六年 十二月三十一日止六個月			截至二零一七年 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	567,644	23,159	590,803	582,638	25,924	608,562
酒店、餐館及餐飲營運	214,567	120	214,687	250,194	113	250,307
物業發展	879,807	-	879,807	642,501	-	642,501
收費公路投資	1,252,568	-	1,252,568	1,323,115	-	1,323,115
發電廠	434,305	-	434,305	481,620	-	481,620
庫務收入	38,345	-	38,345	42,473	-	42,473
其他業務	-	63,400	63,400	-	61,500	61,500
總分部收益	3,387,236	86,679	3,473,915	3,322,541	87,537	3,410,078

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、本集團歸類為持作出售資產之銷售收入及庫務收入，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	
	2016	2017
	港幣千元	港幣千元
對外客戶之總分部收益	3,387,236	3,322,541
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)	(227,378)
庫務收入	(38,345)	(42,473)
應佔從事下列業務之合營企業收益：		
收費公路投資	(1,252,568)	(1,323,115)
發電廠	(434,305)	(481,620)
物業發展及物業投資	(295,183)	(148,510)
簡明綜合損益及其他全面收益表所示營業額	<u>1,281,681</u>	<u>1,099,445</u>

#### 分部業績

	截至二零一六年 十二月三十一日止六個月				截至二零一七年 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	373,117	8,841	766	382,724	385,435	7,387	886	393,708
酒店、餐館及餐飲營運	44,176	-	-	44,176	68,004	-	-	68,004
物業發展	251,128	22,272	-	273,400	219,464	30,062	-	249,526
收費公路投資	(21,640)	326,500	-	304,860	(6,122)	440,416	-	434,294
發電廠	(886)	34,906	-	34,020	(434)	6,195	-	5,761
庫務收入	38,345	-	-	38,345	42,473	-	-	42,473
其他業務	(67,740)	-	-	(67,740)	(58,164)	-	-	(58,164)
總分部業績	<u>616,500</u>	<u>392,519</u>	<u>766</u>	<u>1,009,785</u>	<u>650,656</u>	<u>484,060</u>	<u>886</u>	<u>1,135,602</u>

分部業績指各分部之溢利(虧損)，而並無分配已落成投資物業之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	
	2016	2017
	港幣千元	港幣千元
分部業績	1,009,785	1,135,602
已落成投資物業之公平值收益	192,265	1,351,394
財務成本	(5,507)	(8,654)
除稅前溢利	<u>1,196,543</u>	<u>2,478,342</u>



4.	其他收入	截至十二月三十一日止六個月 <u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
	其他收入包括以下各項：		
	銀行存款利息收入	38,345	42,473
5.	其他收益及虧損	截至十二月三十一日止六個月 <u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
	淨匯兌（虧損）收益	(7,352)	15,974
	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>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
	銀行貸款之利息	16,537	19,326
	貸款安排費用及其他	9,334	11,384
		25,871	30,710
	減：於發展中物業撥作資本之財務成本	(20,364)	(22,056)
		5,507	8,654
7.	應佔合營企業溢利	截至十二月三十一日止六個月 <u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</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	384,670	505,376
	攤銷合營企業額外投資成本	(58,170)	(64,960)
		326,500	440,416
	中國發電廠項目		
	應佔合營企業溢利	34,906	6,195
	物業發展項目（囃滙及利東街）		
	應佔合營企業來自物業銷售及租賃之溢利	31,113	37,449
		392,519	484,060

## 8. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	2016	2017
	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	33,511	37,057
應佔合營企業稅項（計入應佔合營企業溢利之內）	137,425	184,346
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司溢利之內）	185	164
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9. 所得稅支出

	截至十二月三十一日止六個月	
	2016	2017
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
本期	39,572	49,779
往年（超額）不足撥備	281	(73)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	39,853	49,706
其他地區稅項－本期		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	132,455	76,245
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	79,867	77,514
	<u>          </u>	<u>          </u>
	212,322	153,759
遞延稅項	(35,584)	12,584
	<u>          </u>	<u>          </u>
	216,591	216,049
	<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。

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41,454,000元（截至二零一六年十二月三十一日止六個月：港幣84,379,000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附屬公司及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	
	2016	2017
	港幣千元	港幣千元
每股基本溢利乃根據下列數值計算：		
用以計算每股基本溢利之盈利	860,832	2,110,297
	<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數	869,839,121	869,839,121
	<u>          </u>	<u>          </u>

由於兩個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	
	2016	2017
	港幣千元	港幣千元
於期內確認為分派之股息：		
截至二零一七年六月三十日止年度之末期現金股息每股 港幣 75 仙（截至二零一六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 75 仙）	652,379	652,379
截至二零一七年六月三十日止年度之特別末期現金股息每股 港幣 45 仙（截至二零一六年十二月三十一日止六個月： 無）	-	391,428
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(54)	(86)
	<u>652,325</u>	<u>1,043,721</u>
期終後宣派股息：		
截至二零一八年六月三十日止年度之中期現金股息每股 港幣 55 仙（截至二零一六年十二月三十一日止六個月： 截至二零一七年六月三十日止年度每股港幣 55 仙）	478,412	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>478,372</u>	<u>478,372</u>

於二零一七年十二月三十一日後，董事就截至二零一八年六月三十日止財政年度宣派中期現金股息為每股港幣55仙，將派發予於二零一八年三月二日營業時間結束時已登記之本公司股東。

就截至二零一八年六月三十日止年度宣派之中期現金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>30.6.2017</u> 港幣千元	<u>31.12.2017</u> 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 至 30 天	19,122	27,377
31 至 60 天	3,738	3,473
60 天以上	8,236	9,959
	<u>31,096</u>	<u>40,809</u>
減：呆賬撥備	(3,610)	(2,780)
	<u>27,486</u>	<u>38,029</u>
應收銀行存款利息	9,646	20,011
	<u>37,132</u>	<u>58,040</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>30.6.2017</u> 港幣千元	<u>31.12.2017</u> 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 至 30 天	76,532	65,226
31 至 60 天	1,489	5,024
60 天以上	22,603	33,403
	<u>100,624</u>	<u>103,653</u>
應付保固金	26,329	38,296
應付附屬公司之少數股東款項	28,091	19,772
應付聯營公司款項	1,088	1,547
應計建築及其他成本	300,001	293,985
應計員工成本	55,450	76,378
應計銀行貸款之利息	374	1,481
	<u>511,957</u>	<u>535,112</u>

## 詞彙

「二零一四財年上半年」或 「2014 財年上半年」	指	二零一四年財政年度上半年
「二零一五財年上半年」或 「2015 財年上半年」	指	二零一五年財政年度上半年
「二零一六財年上半年」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
「二零一八財年上半年」或 「2018 財年上半年」	指	二零一八年財政年度上半年
「二零一八財年下半年」或 「2018 財年下半年」	指	二零一八年財政年度下半年
「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》
「通函」	指	由合和實業有限公司於二零一八年一月二十二日刊發有關(其中包括)擬出售合和公路基建有限公司約 66.69% 已發行股份之主要交易及股東特別大會通告之通函
「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
「完成」	指	定義見聯合公告及通函
「核心溢利」	指	未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利的本公司股東應佔溢利
「董事」	指	本公司之董事
「二零一零財年」或「2010 財年」	指	截至二零一零年六月三十日止之財政年度
「二零一一財年」或「2011 財年」	指	截至二零一一年六月三十日止之財政年度
「二零一二財年」或「2012 財年」	指	截至二零一二年六月三十日止之財政年度
「二零一三財年」或「2013 財年」	指	截至二零一三年六月三十日止之財政年度
「二零一四財年」或「2014 財年」	指	截至二零一四年六月三十日止之財政年度
「二零一五財年」或「2015 財年」	指	截至二零一五年六月三十日止之財政年度
「二零一六財年」或「2016 財年」	指	截至二零一六年六月三十日止之財政年度

「二零一七財年」或「2017 財年」	指	截至二零一七年六月三十日止之財政年度
「二零一八財年」或「2018 財年」	指	截至二零一八年六月三十日止之財政年度
「二零一九財年」或「2019 財年」	指	截至二零一九年六月三十日止之財政年度
「二零二零財年」或「2020 財年」	指	截至二零二零年六月三十日止之財政年度
「宏置」	指	宏置發展有限公司，為囂滙／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
「聯合公告」	指	合和實業有限公司、合和公路基建有限公司及深圳投控國際資本控股基建有限公司（「要約人」）於二零一七年十二月二十九日聯合發佈之公告，其內容有關(其中包括)(i)擬向要約人出售本公司約 66.69% 已發行股份；及(ii)中信里昂證券有限公司代表要約人可能提出之無條件強制現金要約以收購本公司全部已發行股份(要約人和／或其一致行動人士已擁有和／或同意收購的該等股份除外)

「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」	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
「普通決議案」	指	由合和實業有限公司於二零一八年二月八日刊發有關於擬出售合和公路基建有限公司約 66.69% 已發行股份之主要交易於二零一八年二月八日舉行之股東特別大會之投票表決結果
「中國」	指	中華人民共和國
「珠三角」	指	珠江三角洲
「擬出售事項」	指	定義見聯合公告及通函
「人民幣」	指	中國之法定貨幣 – 人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「市建局」	指	市區重建局
「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 珠三角西部收費高速公路網絡之幹道，連接  
廣州至珠海

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（執行副主席兼董事總經理）、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；3名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士、李嘉士先生及胡文佳先生；以及5名獨立非執行董事陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成。