

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



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

二零一八年中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一八年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)盈利為港幣一百五十億三千萬元，較去年同期之港幣一百三十億七千三百萬元(重列)增加港幣十九億五千七百萬元或 15%。每股盈利為港幣 3.42 元(二零一七年：重列並因應二零一八年派發紅股調整為港幣 2.97 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一百三十八億五千九百萬元，較去年同期之港幣九十一億零六百萬元(重列)，增加港幣四十七億五千三百萬元或 52%。每股基礎盈利為港幣 3.15 元 (二零一七年：重列並因應二零一八年派發紅股調整為港幣 2.07 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角(二零一七年：每股港幣四角八仙)予於二零一八年九月十日(星期一)名列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

本公司將於二零一八年九月七日(星期五)至二零一八年九月十日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年九月六日(星期四)下午四時三十分前，送達位於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。中期股息將於二零一八年九月十八日(星期二)派發予各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

集團截至二零一八年六月三十日止六個月內股東應佔基礎盈利為港幣一百三十八億五千九百萬元，增長52%，其中主要盈利貢獻為：

- (1) 物業銷售之應佔稅前盈利，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71%至港幣三十九億九千四百萬元，當中包括出讓屯門管翠路整個住宅發展項目之公司權益所得之應佔稅前盈利港幣二十七億八千萬元；
- (2) 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，較去年同期上升7%至港幣三十五億三千四百萬元；及
- (3) 出售投資物業所得之應佔稅後基礎盈利合共港幣六十二億五千五百萬元，當中包括出售北角京華道18號商廈股權之收益港幣五十六億零九百萬元。

香港

物業銷售

雖然美國聯儲局於今年上半年兩度加息，惟本港經濟基調良好，按揭息率仍然保持低企，加上用家置業需求依然殷切，帶動本港樓市持續向好。

集團期內開售香港仔「南津•迎岸」及旺角「利奧坊•凱岸」兩個住宅樓盤，銷情均相當理想。其他銷售中之項目，如粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫•御苑」、馬鞍山「迎海」（第一至五期）及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦備受買家歡迎。此外，集團於本年一月以約港幣九十九億五千萬元，出讓間接持有位於北角京華道 18 號，坐擁約三十三萬平方呎之臨海甲級商廈之公司權益。該項目折合平均每平方呎樓面售價逾港幣三萬元，創出同區新高。連同售出九龍灣「創豪坊」、長沙灣「Global Gateway Tower」及「創匯國際中心」等工商物業單位，以及若干商舖及車位，集團於截至二零一八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一百八十九億九千四百萬元，較去年同期之港幣一百三十二億六千八百萬元增加 43%。

回顧期結束後，集團於本年七月簽訂一項有條件之協議，以港幣四十一億元(須予以調整)出讓直接及間接持有尖沙咀天文台道 8 號商業項目之公司權益。整幢商業項目樓面面積約十六萬平方呎，集團擁有一半權益，有關交易預計可於二零一九年完成。

物業發展

集團於本年二月以合共約港幣一百五十九億五千八百萬元購入啟德發展區兩幅毗連住宅用地之權益，將發展成為總樓面面積約一百一十萬平方呎之時尚豪華住宅，預計自二零二二年起分期建成。

至於集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目合共四十九個，此等項目自佔總樓面面積已由二零一七年年底之約四百萬平方呎，增加至於二零一八年六月三十日之約四百四十萬平方呎。

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

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

	項目 數目	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一八年下半年銷售之樓面：			
1. 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	19	0.9	當中一百二十三個單位已落成，並取得入伙紙。
2. 擬於二零一八年下半年開售之項目 (表二)	3	0.4	
	小計：	1.3	其中約五十三萬平方呎自佔樓面來自舊樓重建項目
(乙) 市區項目：			
3. 舊有市區地盤發展中項目 (表三)	4	1.1	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)	25	2.2	預計大部份可於二零一九年至二零二零年開售或出租
5. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成或以上業權 (表五)	24	2.2	預計大部份可於二零二零年至二零二二年開售
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)	29	0.7	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7. 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
9. 啟德發展區	2	1.1	預計可於二零二零年開售
	小計：	8.1	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	9.4	

(丙) 新界主要發展中項目：

- 粉嶺北	3.5	(註二)
- 和生圍	0.9	(註二)
- 粉嶺北粉嶺上水市地段 262 號	0.6	
- 古洞粉嶺上水市地段 263 號	0.3	
- 其他 (包括元朗唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1752 號項目)	0.3	
	<hr/>	
	小計：	5.6
	<hr/>	
	(甲)至(丙)項之總計：	15.0
		<hr/>

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十九個：

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 (%)	於二零一八年六月三十日	
					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	316	353,819
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	94	169,337
3. 君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	17,720	177,794	商住	100.00	246	68,889*
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. 翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	28,027	272,477	商住	100.00	153	46,719*
6. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街 18 號	19,610	176,422	商住	100.00	132	36,516*
7. 加多利軒 何文田勝利道7號	9,865	83,245	商住	100.00	34	12,806*
8. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	4	11,742
9. 曉珀·御 旺角界限街 68 號	6,750	60,750	商住	100.00	8	9,924*
10. 南津·迎岸 香港仔田灣街 12 號	4,060	37,550	商住	100.00	29	6,858*

11. 翠峰 元朗孖峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	2	6,617
12. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	4	5,362
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	3	1,738*
15. 雋珺 銅鑼灣重士街 8 號	6,529	65,267	住宅	79.762	3	999*
16. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	79,605* (註二)
17. 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	64,557 (註二)
18. 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)
19. 創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	48,622 (註二)

合共：1,061 1,034,726

集團自佔面積：940,374

註一：此乃集團根據「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、工業或商舖面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約二十九萬平方呎。

上述一千零六十一個待售單位，當中一百二十三個單位已落成，並取得入伙紙。

(表二) 擬於二零一八年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列三個項目將於二零一八年下半年發售：

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. 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	207,257	商住	100.00	551	172,722*
2. 元朗市地段第 524 號 (註)	48,933	171,266	住宅	79.03	504	171,266
3. 長沙灣元州街 342-356 號	9,157	81,063	商住	100.00	200	64,333*
				合共：	<u>1,255</u>	<u>408,321</u>
				集團自佔面積：		<u>372,407</u>

註：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二十四萬平方呎。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有四項舊有物業正在重建或更改用途，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一百一十萬平方呎，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. 九龍油塘灣 (註一)	810,454	3,992,604	22.80	910,314
2. 香港北角電氣道 218 號 (註二)	9,600	143,997	100.00	143,997
3. H Code 香港中環砵甸乍街 45 號 (註三)	9,067	135,995	19.10	25,975
4. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,653	11,826	100.00	11,826
合共：	852,774	4,284,422		1,092,112

註一：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。

註二：收租項目。

註三：該收租項目已於二零一八年八月落成。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十五個已購入全部業權，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下（如無不可預見之阻延，預計大部份出售項目可於二零一九年至二零二零年開售或出租）：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 上環忠正街 1-19 號及奇靈里 21 號	7,858	90,048
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	65,083 (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	3,855	33,760
7. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,921
8. 半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
9. 半山羅便臣道 98-100 號	5,798	28,990 (c)
10. 西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
11. 鴨脷洲大街 65-71 號	4,800	40,015
小計：	109,435	827,346
九龍		
12. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	89,229
13. 大角咀角祥街 25-29 號	26,953	227,411
14. 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號 及福澤街 32-44 號	20,114	181,025
15. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,300 (註二)
16. 深水埗西洋菜北街 456-466 號 及黃竹街 50-56 號	22,966	194,397 (註二)
17. 石硤尾巴域街 1-15 號及南昌街 202-220 號	20,288	162,304 (d)
18. 石硤尾耀東街 3-8 號	7,313	58,504 (d)
19. 紅磡必嘉街 75-77 號及機利士南路 30-44 號	13,175	118,575
20. 紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	27,000 (e)

21. 紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 號 及 22-22A 號及機利士南路 46-50 號	7,700	69,300 (f)
22. 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)
23. 九龍城福佬村道 67-83 號	10,954	96,666 (註二)
24. 九龍城南角道 4-6 號	2,817	23,945 (h)
25. 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
	小計：	<u>169,456</u> <u>1,403,271</u>
	合共：	<u>278,891</u> <u>2,230,617</u>

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

* 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

新收購市區舊樓重建項目，有二十四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二零二零年至二零二二年開售。以目前政府城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
香港		
1. 灣仔活道 13-15 號及 19-21 號及永祥街 22-30 號	6,069	53,663 (a)
2. 香港仔石排灣道 83 號	1,128	10,716 (b)
3. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
4. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
5. 大坑新村街 17-25 號	4,497	40,473
6. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	43,882	176,760
7. 半山羅便臣道 88 號	10,361	51,805 (c)
8. 半山羅便臣道 94-96 號	6,362	31,810 (c)
9. 半山羅便臣道 105 號	27,530	126,638
10. 半山伊利近街 33-47 號	11,011	93,594
小計：	114,599	618,420
九龍		
11. 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,772
12. 大角咀大角咀道 177-199 號	13,495	121,455
13. 大角咀萬安街 16-30 號	6,418	57,762
14. 石硤尾巴域街 17-27 號	7,725	61,800 (d)
15. 石硤尾耀東街 1-2 號及 9-12 號	7,350	58,800 (d)
16. 紅磡黃埔街 1-21C 號及必嘉街 80-86 號	19,725	177,514
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. 紅磡寶其利街 14-20 號	4,200	35,700 (f)
19. 紅磡機利士南路 2-12 號及 18-24 號	17,000	153,000 (g)
20. 紅磡黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600

21. 紅磡黃埔街 22-24 號及必嘉街 88-90A 號	4,675	42,075
22. 紅磡黃埔街 26-40A 號及必嘉街 83-85 號	13,175	118,579
23. 土瓜灣土瓜灣道 68-76B 號、 落山道 58-76 號、下鄉道 14-20 號、 麗華街 1-7 號及美華街 1-9 號及 2-8 號	42,506	374,355
24. 九龍城南角道 8-22 號	7,360	62,560 (h)
小計：	176,296	1,557,597
合共：	290,895	2,176,017

* 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

集團另有二十九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一百六十七萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為七十一萬平方呎。

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

集團於本年二月以合共約港幣一百五十九億五千八百萬元購入以下啟德發展區兩幅毗連住宅用地之權益，將發展成為總樓面面積約一百一十萬平方呎之時尚豪華住宅：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 啟德新九龍內地段 6562 號	二零六六年	94,755	100.00	397,920
2. 啟德新九龍內地段 6565 號	二零六六年	121,224	100.00	654,596
			合共：	1,052,516

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百四十萬平方呎，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)	14.1
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.9
小計：	15.0
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.4
合共：	24.4

註：當中包括粉嶺北及和生圍之項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，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，集團擁有四十九個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一九年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百四十萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百七十八億三千三百萬元，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八千六百元。

集團期內透過收購毗鄰物業，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。

集團致力重建市區舊樓，令舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因此煥然一新，重拾活力。就以毗鄰奧運港鐵站之西九龍地段為例，多個分佈於嘉善街、利得街、角祥街、福澤街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目，將一併發展成為「利奧坊」系列，合共提供逾一百萬平方呎樓面面積。整個「利奧坊」項目除提供不同戶型之住宅及時尚商場外，亦備有中央戶外廣場供文化消閒活動之用，共同為老化舊區重塑出充滿朝氣活力之理想生活圈。當中座擁約三十五萬平方呎之首兩期發展項目（即「利奧坊·曉岸」及「利奧坊·凱岸」）已率先開售，銷情均非常理想。集團將於其他舊區創造同樣具規模之重建新社區，為更多市民提供煥然一新，生活便捷之居住環境。

新界土地

集團於期內再增添約四十萬平方呎新界土地。截至二零一八年六月三十日，集團所持有之新界土地儲備已擴展至約四千五百三十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中五幅位於粉嶺北及古洞北之土地向政府申請換地，當中兩幅已於二零一七年十二月完成補地價及換地手續，另外三幅則已獲政府同意進一步處理。該三幅位於粉嶺北之土地分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎，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約三百萬平方呎住宅樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十六萬平方呎之土地，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 — 勘察研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。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之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對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達成協議後，項目方能落實。

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。

政府透露，為增加和加快土地供應，地政總署將成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估地價的工作，從而精簡和加快土地發展的程序。集團將積極配合這項政府新措施。

收租物業

截至二零一八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 6%至港幣三十五億一千一百萬元，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，亦較去年同期上升 5%至港幣二十七億八千五百萬元。其中單就集團擁有 40.77% 應佔權益之國際金融中心項目，期內所貢獻之自佔租金總收入達港幣十億三千五百萬元 (二零一七年：港幣九億七千三百萬元)。集團主要出租物業於二零一八年六月底之平均出租率為 98%。此外，集團持有約八千個泊車位為另一租金收入來源。

於二零一八年六月三十日，集團在本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積約八百九十萬平方呎，當中明細如下：

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	4.7	53
寫字樓	3.3	37
工業	0.45	5
住宅及套房酒店	0.45	5
總計：	8.9	100

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	24
九龍	2.9	33
新界	3.8	43
總計：	8.9	100

零售物業組合

由於本地居民消費，以及訪港旅客人數均有所上升，令本港零售市道保持暢旺。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) 於二零一八年六月底近乎全部租出，且租金穩定上升。

各商場除經常進行設施提升以維持競爭優勢外，集團亦緊貼市場潮流，推出多項具創意之商場推廣活動，務求為顧客帶來更豐富之購物體驗。例如，世界盃向為舉世矚目之盛事。集團因此繼 2014 年巴西世界盃後，於本年再次成功爭取國際足協特許之香港官方「2018 FIFA 俄羅斯世界盃特許零售精品店」之獨家經營權，並於旗下七大商場 (即將軍澳「新都城中心(二期)」、馬鞍山「新港城中心」、「荃灣千色匯」、「元朗千色匯」、屯門「時代廣場」、「沙田廣場」及大角咀「利奧坊」) 開設精品店銷售多項 2018 FIFA 俄羅斯世界盃紀念品及精品。此外，世界盃吉祥物「Zabivaka」亦現身商場，吸引更多顧客人流。

位於中環砵甸乍街之「H Code」預期可於本年年底投入營運。「H Code」鄰近由前中區警署等活化而成之觀光熱點「大館」，人流眾多，為各式食肆及零售商理想之營商地點。此外，位於尖沙咀中間道之銀座式商業項目，招租反應亦甚為理想，現已接獲多宗租務查詢。該項目位於尖東港鐵站上蓋，與日後高鐵西九龍站僅一站之隔，將發展成為一幢匯集醫療、餐飲、零售及停車場設施之商業物業，合共提供樓面面積約三十四萬平方呎。該項目預計可於二零一九年落成，令集團旗下之商場及零售物業組合進一步擴大。

寫字樓物業組合

受惠於經濟持續改善，加上新供應有限，令本港寫字樓之租賃需求保持殷切。期內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」，出租率保持高企，租金收入亦穩步上升。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」，租務表現同樣理想。

於二零一八年下半年，集團將推出樓面面積達十四萬平方呎之北角電氣道發展項目招租，以應付市場日趨殷切之需求。該甲級寫字樓項目剛榮獲中國綠色建築評價標識 (CGBL) 確認其環保標準及綠色建築規範，並授予為至高之三星評級，定能迎合著眼於可持續發展之租戶需要。有關發展項目預期將於二零一九年年底建成。連同正在興建，樓面面積達四十六萬五千平方呎之中環美利道甲級商廈，集團在本港核心商業區之領導地位將更為鞏固。

建築

新近落成之北角京華道 18 號甲級寫字樓在「2018 年度優質建築大獎」評選中，於香港非住宅項目(新建築物-非政府、機構或社區)組別脫穎而出，贏得至高殊榮。該項兩年一度之「優質建築大獎」，由九大專業學會所提名之評審小組經嚴格挑選而頒發，向為業界視作最具公信力及最崇高之榮譽。至於尖沙咀「中間道 15 號」銀座式商業項目、以及深水埗西洋菜北街及長沙灣「南昌一號」等住宅項目，近期亦在備受全球業界尊崇之「國際房地產大獎賽」中，獲評定為 2018 年度亞太地區大獎得主。此充分印證集團開發各類物業，均追求盡善盡美。

集團成功之關鍵，在於對整個建築過程中每項細節均一絲不苟。例如，集團廣泛採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之節能環保元素。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，減少對地盤周邊人口稠密之社區造成滋擾。以上措施在現時建材成本上漲及勞工短缺下，既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材及機電設備，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。

期內在港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
海柏匯 長沙灣通州街 208 號	6,527	55,077	住宅	33.41	18,401

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。

物業管理成員公司不斷提升服務質素，務求令顧客生活更感舒適方便。所獲得之多項專業認證，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，提供別具匠心之一站式配套服務。該公司成立不久亦同樣獲得上述多項認證，表現卓越。

秉承集團服務社群之理念，物業管理成員公司亦積極肩負社會公民責任，因此先後舉辦《關愛年》、《耆樂年》及《菁英年》，推動社會互助共融。其對社區之熱心貢獻已獲廣泛認同，因此連續多年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」等多項美譽。

中國內地

二零一八年上半年，中央政府重申「房住不炒」之定位，堅持調控不放鬆，落實地方調控主體責任。期間更多城市實施具體之限購、限價、限售、限貸「四限」調控政策，加上房地產業信貸緊縮，住房貸款利率不斷上調，一、二線城市之房價因此受到抑制，而其他城市之房價漲幅亦漸趨緩和。至於土地市場方面，上半年熱點城市土地拍賣有所降溫，而其他城市之土地成交量仍然錄得持續升幅。

期內建成以下發展項目：

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「恒基旭輝城」2及3期	住宅	50	0.51
2. 成都「環貿廣場」凱旋門5及6號棟	住宅	30	0.28
3. 大連「恒基·碧桂園金石灘項目」2期	住宅	50	0.02
		總計：	0.81

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」：集團主力發展甲級寫字樓商業項目，除積極物色具潛質之地塊，亦在全速發展位於上海徐匯濱江兩幅商辦用地，以及廣州海珠廣場站大型綜合項目。集團已作好準備，當內地房地產行業信貸持續收緊，投地溢價率降至較合理水平後，買入優質之商辦項目。

「物業發展」：集團與多家內地房地產開發商商談擴大合作發展領域，並於期內繼續與內地房地產開發商合作發展住宅項目：

- (一) 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)及江蘇中南建設集團股份有限公司(「中南」，為內地上市之房地產開發商)各自屬下之子公司共同開發一幅位於蘇州市高新區之住宅用地。該幅面積約八十七萬平方呎之土地，以人民幣約二十三億一千一百萬元購入，可建樓面面積逾一百八十二萬平方呎。集團擁有該項目約35%權益。
- (二) 集團與建發國際投資集團有限公司(「建發」，為本港上市之房地產開發商)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」，為本港上市之房地產開發商)各自屬下之子公司合作，佔項目18%權益，共同開發一幅位於廣州市白雲區，以人民幣約四十億二千二百萬元購入之住宅用地，項目可建樓面面積逾一百四十四萬平方呎。

集團於二零一八年六月三十日，除有自佔樓面面積約八十萬平方呎之存貨外，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三千五百九十萬平方呎，當中約73%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
上海	3.5
廣州	2.1
小計：	<u>5.6</u>
二線城市	
長沙	6.5
成都	3.3
大連	0.3
南京	0.1
瀋陽	4.5
蘇州	3.1
西安	9.3
徐州	0.6
宜興	2.6
小計：	<u>30.3</u>
總計：	<u><u>35.9</u></u>

* 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	26.3	73
寫字樓	4.9	14
商業	3.9	11
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.8	2
總計：	<u>35.9</u>	<u>100</u>

物業銷售

期內，集團從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣二十二億二千五百萬元，而售出自佔樓面面積則為一百六十八萬平方呎，其中蘇州「水漾花城」及「恒基旭輝城」、西安「御錦城」、長沙「恒基·凱旋門」及宜興「譽瓏湖濱」等為銷售主要項目。

收租物業

於二零一八年六月三十日，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。期內，集團應佔租金總收入較去年同期增加 14%至港幣九億四千三百萬元，至於應佔稅前租金淨收入亦較去年同期上升 16%至港幣七億四千九百萬元，部份乃由於期內人民幣兌港元較去年同期升值達 9%所致。

在北京市，「環球金融中心」已近乎租罄，而期內租金收入較去年同期增長達 23%。該項座落於朝陽商務中心區之國際甲級寫字樓，對服務質素向來要求嚴謹，因此贏得皇家特許測量師學會頒發「年度設施管理團隊優秀獎」。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，於本年六月底出租率逾 95%。集團將繼續為該商場引進更多運動主題商戶及知名食肆，務求吸引更多顧客及為租戶招徠更多生意。於繁盛熱鬧之靜安區，「環智國際大廈」已全部租罄，而「六八八廣場」及「恒匯國際大廈」亦表現良好，於本年六月底出租率均超過 95%。至於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，吸引多家知名跨國集團及當地企業如「GNC」及「辦伴」等進駐，令租金收入維持穩定增長，而本年六月底出租率亦高逾九成。

在廣州市，座落於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」已於期內完成首階段翻新工程，至於日式超市「美思百樂」及人氣食肆「喜茶」等新租戶亦已相繼開業。憑藉精心調配租戶組合，以及提升商場定位，「恒寶廣場」可望招攬更多顧客人流。

此外，集團於二零一八年下半年將為以下兩項大型綜合項目展開預租工作：

在上海市徐匯濱江發展區，兩幅商辦用地現正綜合發展成為一項坐擁約二百六十七萬平方呎之甲級寫字樓，兼配有約三十五萬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。

至於座落廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之「海珠廣場站項目」，將發展成為匯集商場及兩幢辦公大樓之綜合項目，合共提供樓面面積約一百八十萬平方呎。此外，該項目另有約四十三萬平方呎可作商業用途之地下空間，令開放式活動空間由商場延伸至地下廣場，突顯多層次之購物消閑及娛樂體驗。整個項目可出租面積合共逾二百二十萬平方呎，預計可於二零一九年年底落成。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一八年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣四千八百萬元，較二零一七年同期之港幣三千六百萬元，增加港幣一千二百萬元或 33%。

恒發在本港主要營運百貨業務，為加強在本地零售業之地位，以及擴大商店覆蓋率，於本年五月以代價港幣三億元(須予以調整)收購生活創庫有限公司(UNY (HK) Co., Limited，現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」，以下簡稱「UNY 香港」)。「UNY 香港」營運零售業務已有約三十年之久，以專注供應日本新鮮農產品及食品，而備受本地市場歡迎。該公司於人口稠密及交通便利之住宅區域設有以下商店：

	店址
附設超級市場之綜合百貨商店	
APITA	香港島太古城太古城中心
UNY	九龍樂富樂富廣場
PIAGO	九龍九龍灣德福廣場
折扣店	
私と生活*	香港島北角

* 因業主終止租約而將於本年九月三十日前結束營業

上述百貨公司及日式超級市場主要針對高消費能力之中產家庭，與恒發旗下之「千色 Citistore」策略一致。此外，憑藉該公司寶貴之商品採購經驗，有關收購將為恒發之採購及後勤職能，帶來潛在之協同作用及節省成本機遇。

有關收購已於本年五月三十一日交易完成。而為求顧客可享有一貫至佳服務及購物體驗，「千色 Citistore」及「UNY 香港」於收購後仍各自沿用其品牌繼續經營：

（一）千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司，其中五間位於新界（即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳），餘下一間位於九龍大角咀。

由於本地零售市道持續改善，「千色 Citistore」於截至二零一八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增加 8%。

期內，「千色 Citistore」銷售自營貨品收入上升 8%至港幣二億一千八百萬元，而毛利率亦保持平穩為 35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 52%，而時裝類別則佔約 31%，餘下約 17%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)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。期內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額較去年同期上升 8%至港幣七億四千二百萬元，因此所提供之佣金總收入亦相應增加 7%至港幣二億一千九百萬元。

期內，「千色 Citistore」總銷售款額雖較去年同期增長達 8%，惟其總經營開支增加仍不足 1%至港幣二億四千八百萬元，此可反映該公司不斷提升效率並控制經營開支。「千色 Citistore」於期內之稅後盈利貢獻較去年同期增加港幣一千五百萬元或 47%，至港幣四千七百萬元。

(二) UNY 香港

由於收購「UNY 香港」於二零一八年五月三十一日方完成，因此僅其二零一八年六月份之營業額才予確認入恒發期內之賬目內。此月份向為該公司之淡季，「UNY 香港」於本年六月份營業額為港幣八千三百萬元(包括自營貨品銷售收入港幣七千六百萬元，以及寄售專櫃銷售所提供之佣金收入港幣七百萬元)，並錄得輕微稅後虧損港幣一百萬元。

至於銷售款額方面，「UNY 香港」於二零一八年六月份錄得總額為港幣一億零六百萬元(除上述提及之自營貨品銷售之港幣七千六百萬元外，另包括寄售專櫃之銷售款額港幣三千萬元)。銷售自營貨品之毛利為港幣二千二百萬元，毛利率折合達 29%；至於寄售專櫃銷售所提供之佣金收入則有港幣七百萬元。

將以上「千色 Citistore」及「UNY 香港」之經營業績匯集，恒發於截至二零一八年六月三十日止六個月，來自百貨業務之稅後盈利貢獻合共為港幣四千六百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後(包括因上述收購而引致之一次性專業費用港幣四百萬元)，恒發於截至二零一八年六月三十日止六個月之股東應佔盈利為港幣四千八百萬元，較二零一七年同期之港幣三千六百萬元，增加港幣一千二百萬元或 33%。

恒發完成收購「UNY香港」後，透過更大之店舖覆蓋，將可進一步擴展其綜合百貨商店業務，並拓展以新鮮農產品及食品為重點之日式超市營運，令業務更趨多元化。恒發將運用「UNY香港」之資源及專門知識，開設新日式超市，以把握日式超市所帶來之商機。

此外，恒發將整合「千色 Citistore」及「UNY 香港」之業務，並尋找可創造價值之範疇。兩者物流、資訊科技及其他後勤職能所產生之經營協同效應，將可節省成本。儘管收購及整合之成本可能對恒發有短期負面影響，恒發對日後之盈利能力及前景具有信心。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣截至二零一八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四十七億八千九百萬元，較去年同期增加港幣三億一千七百萬元。

本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量約為16,158百萬兆焦耳，較去年同期上升1.6%；而本港爐具銷售額則較去年同期上升5.2%。截至二零一八年六月三十日止，客戶數目達1,890,415戶，較二零一七年年末增加7,008戶。

中國內地公用事業業務

於二零一八年六月底，香港中華煤氣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67.1%。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六億六千三百萬元，較去年同期增加約10%。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，今年上半年新增六個項目，包括廣西壯族自治區柳州市柳江區城市燃氣項目、山東省聊城市茌平縣天然氣中游管網和門站項目，以及四個分布式能源項目，分別位於江蘇省徐州市賈汪區、山東省青島市即墨創智新區、山東省濱州市陽信經濟開發區和吉林省長春市。

包括港華燃氣在內，該集團在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十二個，遍布二十三個省、自治區和直轄市，今年上半年總售氣量約為一百一十四億七千萬立方米，較去年同期增長18%，燃氣客戶則增加至約二千六百四十七萬戶，增長10%。

香港中華煤氣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。第一期工程建設儲量約為一億四千萬標準立方米，已於今年一月竣工並通過驗收，並於六月下旬順利實現西氣東輸開通注氣，今年冬季將正式投產供氣；第二期工程已於今年三月下旬啟動，建設儲量約為三億標準立方米。

香港中華煤氣以「港華」為品牌之天然氣汽車加氣站分布於全國不同省份，至今已建成一百二十五座，主要為重型貨車及城市環衛車隊供應液化天然氣，業務進展良好。香港中華煤氣亦積極開發水上加氣業務。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十二年，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並將其轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，為香港中華煤氣首個此類型之變廢為寶項目，預計將於今年第四季投產。

連同其附屬公司港華燃氣之項目，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二百五十一個項目，較去年底增加六個，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

香港中華煤氣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，業務發展範圍包括煤層氣液化、煤化工、生物質轉化利用、工農廢品利用、天然氣加氣站等。

今年上半年易高航空燃油儲存庫之周轉量約為三百二十九萬噸，較去年同期上升4%，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，繼續為本港的士及小巴業界提供優質可靠之燃料供應。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亦已正式投產，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之經營收入理想，今年上半年生產量較去年同期輕微上升3%，而盈利亦錄得理想之增長。

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已進入試生產之階段並取得「國際可持續發展與碳認證」，今年成功產出首批三千噸綠色再生之生物柴油出口銷售至歐洲市場，體現其最大之產品價值及環保效益。

易高現已啟動位於河北省唐山市首個試點項目之建設工作，率先利用水解技術把秸稈轉化為糠醛及纖維紙漿，兩者皆是經濟及環保效益顯著之化工原料及基礎物料。該試點項目預計在明年中試生產。

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經營環境得到大幅改善，營業額增加11%。此外，易高利用部分煤制合成氣年產十二萬噸乙二醇之項目已於今年第二季開始試生產，成功產出優質乙二醇。

易高針對從高溫煤焦油之瀝青組分提取高質碳素材料之科研工作取得可喜之成果，成功製備中間相碳微球及高質活性碳，前者是鋰離子電池理想之負極材料，後者可用作生產超級電容器。易高在內蒙古自治區鄂爾多斯市投資之首個試點項目已啟動建設工作，預計二零一九年年初可開始逐步投產。

電訊業務

香港中華煤氣在本港及內地發展電訊業務，為國際及本地電訊營運商和大型企業等客戶提供網絡連接、數據中心及雲端服務，在本港及內地分別營運兩座及五座數據中心，業務持續穩健發展。

融資計劃

香港中華煤氣於今年截至目前為止發行中期票據合共港幣三億元，年期為三十年。自二零零九年設立中期票據發行計劃以來，至今此中期票據發行金額達港幣一百三十七億元，年期由十年至四十年，息率平均為定息3.5%，年期平均為15.3年。香港中華煤氣於二零一七年十一月首次發行綠色債券，發行額為港幣六億元及日圓二十億元，年期為十年。該集團是本港首家發行綠色債券之能源公用事業公司。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零一八年六月三十日止六個月，香港小輪收益為港幣九億二千五百萬元，較去年同期增加 306%。至於截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利則為港幣二億七千三百萬元，較去年同期之溢利港幣一億五千二百萬元（重報）增加 80%。期內，香港小輪之溢利主要來自銷售「海柏匯」住宅單位之收益。

香港小輪期內出售「海柏匯」、「城中匯」及「逸峯」住宅單位之溢利共為港幣一億九千萬元。「海柏匯」大部份住宅單位已於二零一八年六月底前交付買家。

香港小輪物業之出租狀況理想，商舖毛租金收入共為港幣五千萬元。於報告期末，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「港灣豪庭」及「逸峯」商舖之出租率分別為 99%及 96%。

於二零一八年六月，香港小輪成功以港幣十億二千九百二十萬元投得市區重建局於深水埗通州街／桂林街重建項目之合約，將由香港小輪負責興建，整個項目之總樓面面積共約為 144,345 平方呎，於重建後香港小輪將可取得約 97,845 平方呎之住宅樓面面積，項目預期於二零二二年年年底完成。

香港小輪與帝國發展香港有限公司各佔 50%股份之合營公司位於新界屯門第 48 區青山公路 – 青山灣段的項目，建築進度良好，預期於二零二二年初建成。此項目由六幢住宅大樓組成，提供約一千六百六十三伙可眺望海景或園景之單位，總樓面面積約六十六萬三千平方呎。

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得盈利為港幣七百二十萬元，與去年同期相比，下降 8.6%。期內，證券投資錄得溢利為港幣八百萬元。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華截至二零一八年六月三十日止六個月錄得收入約港幣十六億元，較去年同期上升3%。期內溢利增加11%至港幣八億七千六百萬元。股東應佔基礎溢利約港幣四億零六百萬元，較去年同期大幅上升22%。

美麗華旗下的酒店及服務式公寓於期內收入較去年同期增長12%至港幣三億四千三百萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)則較去年同期上升20%至港幣一億三千萬元。The Mira Hong Kong及問月酒店的出租率及平均房價於首六個月均錄得升幅。

收租業務之收入錄得約港幣四億五千七百萬元；EBITDA為約港幣四億零六百萬元，與去年上升9%。

美麗華廣場自二零一七年品牌重塑後，形象與定位更加切合市場所需。為推廣精選約二十個個性獨特的優質設計師品牌，第二季度更推出Mira Discovery區域，提供更多元化選擇及消費體驗。此外，透過優化商戶行業組合、善用重新規劃的空間佈局及重組客戶群，成功引入更多優質商戶及時尚品牌進駐，全面提升平均出租率，以及提高租務回報。

經獨立專業測量師進行估值，美麗華期內投資物業公允價值於二零一八年六月三十日增加約港幣四億三千四百萬元，至港幣一百四十五億四千萬元，較去年上升3%。

美麗華的餐飲業務收入於期內錄得約港幣一億六千四百萬元，EBITDA則錄得約港幣二百六十萬元。

期內，旅遊業務收入與去年持平約港幣六億三千六百萬元；EBITDA為約港幣三千萬元，較去年錄得1.47倍增長，團體外遊部表現突出。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一八年六月三十日，淨借貸(包括股東貸款港幣三十五億一千四百萬元 (二零一七年十二月三十一日：港幣十七億五千四百萬元))為港幣七百零三億七千三百萬元 (二零一七年十二月三十一日：港幣五百五十六億三千一百萬元)，而借貸比率為 23.3% (二零一七年十二月三十一日：19.0%)。

為分散資金來源及延長債務償還期限，集團期內已發行兩年至十二年期之中期票據，總額合共為港幣四十五億九千九百萬元。此外，集團除取得一百五十億日元之七年期定期貸款外，亦有相當可觀之銀行承諾信貸額度。因此為數合共港幣一百三十八億元，分別將於二零一八年及二零一九年到期之四年期及五年期定期貸款及銀團循環貸款額已提早全數清還及取消，惟集團之內部資金仍保持充裕。

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

近期中美貿易磨擦令環球經濟前景轉趨不明朗。然而，本港經濟基調保持良好。隨著港珠澳大橋及廣深港高速鐵路開通，將使本港在國家大灣區之發展中發揮更積極之作用，有利本港經濟長遠發展。

集團繼續透過不同途徑補充在本港之土地儲備，並於期內取得理想進展：(一)於本年二月以合共約港幣一百五十九億五千八百萬元，購入兩幅位於啟德發展區，總樓面面積約一百一十萬平方呎之住宅用地；(二)購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目達四十九個，可供租售之自佔樓面面積已增至約四百四十萬平方呎。當中包括可合併成為具規模之地盤，如「利奧坊」系列一共可提供逾一百萬平方呎樓面面積之新建築群，為舊區創造成為具規模之重建新社區，為更多市民提供煥然一新、生活便捷之居住環境；(三)集團再增添約四十萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約四千五百三十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。

「銷售」— 集團計劃於本年下半年推售三個發展項目。連同尚餘存貨，集團在本港有逾二千三百個住宅單位及二十五萬平方呎優質辦公或工業樓面於本年下半年可供出售。此外，半山「帝匯豪庭」、何文田「加多利軒」、長沙灣「南昌一號」及元朗「尚悅·方」預計可於本年下半年建成。加上其他預計於二零一九年或之後建成之項目，截至本年六月底止，已銷售但未確認入賬之自佔香港物業銷售額達港幣一百四十八億四千八百萬元。

內地方面，為強化中央政府「房住不炒」基調，嚴厲調控政策預計將會落實。惟住房剛性需求殷切，樓市可望保持平穩發展。集團下半年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。同時密切注視大灣區之投資機遇，並加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

「租務」方面，集團在本港及內地均有龐大之優質投資物業組合，自佔樓面分別達八百九十萬平方呎以及六百四十萬平方呎。此外，在建之主要收租項目包括本港之中間道商業項目及美利道寫字樓項目、上海徐匯濱江項目以及廣州海珠廣場站項目，其工程進展順利，當該等收租項目落成時，預計集團在本港及內地之投資物業自佔樓面將分別增加至約九百六十萬平方呎以及一千一百二十萬平方呎。集團經常性租金收入，將有可觀之提升。

「**聯營公司**」—香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣管道燃氣業務在香港及內地之客戶合共超過二千八百萬戶，且預期數目將持續增長，而隨著社會對環境保護愈加關注，其新興環保能源業務將成為該公司長遠發展方向及業務增長策略一個新亮點。

憑藉上述三大業務範疇 (即「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」)以及集團一向理財穩健，保持充裕之備用信貸，加上經驗豐富之專業團隊，定能為股東創造良好回報。如無不可預見之情況，集團預計本年度業績將有理想表現。

業績

綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年 (重列)
		港幣百萬元	港幣百萬元
收入	四	13,142	12,881
直接成本		(6,364)	(7,059)
		6,778	5,822
其他收入淨額	五	924	2,087
分銷及推廣費用		(375)	(868)
行政費用		(853)	(886)
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		6,474	6,155
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	六	3,937	3,148
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		10,411	9,303
融資成本	七(a)	(479)	(327)
銀行利息收入		252	202
融資成本淨額		(227)	(125)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,777	2,595
應佔合營企業盈利減虧損		2,863	2,031
除稅前盈利	七	15,824	13,804
所得稅	八	(632)	(561)
本期盈利		15,192	13,243

綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年 (重列)
		港幣百萬元	港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		15,030	13,073
非控股權益		162	170
本期盈利		<u>15,192</u>	<u>13,243</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	九(a)	<u>港幣3.42元</u>	<u>港幣2.97元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i>			
<i>公允價值變動 (扣除遞延稅項後)</i>			
<i>之影響之每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	九(b)	<u>港幣3.15元</u>	<u>港幣2.07元*</u>

* 就二零一八年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期盈利	15,192	13,243
本期其他全面收益（除稅及重新分類後）：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之權益證券投資：公允價值儲備(不可循環至損益)之變動淨額	(29)	-
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	(577)	1,373
— 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	435	(193)
— 可供出售證券：公允價值儲備(可循環至損益)之變動淨額	-	196
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(403)	576
本期其他全面收益	(574)	1,952
本期全面收益總額	14,618	15,195
應佔：		
本公司股東	14,458	15,017
非控股權益	160	178
本期全面收益總額	14,618	15,195

綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日 - 未經審核

		於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (重列)	於二零一七年 一月一日 (重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
投資物業		169,890	173,494	131,860
其他物業、廠房及設備		359	350	1,419
商譽		262	-	-
聯營公司權益		61,934	59,491	53,933
合營企業權益		47,500	44,865	38,728
衍生金融工具		105	111	358
其他金融資產		12,033	11,937	10,854
遞延稅項資產		460	424	377
		292,543	290,672	237,529
流動資產				
購買物業訂金	十二	1,241	1,666	4,608
存貨	十三	94,778	74,219	78,476
應收賬款及其他應收款	十四	17,962	17,435	9,973
保管賬存款		3,070	2,333	1,289
現金及銀行結餘		17,464	24,673	22,966
		134,515	120,326	117,312
分類為尚待完成之交易資產		-	-	3,220
		134,515	120,326	120,532
流動負債				
應付賬款及其他應付款	十五	22,892	23,525	24,996
銀行借款		26,052	23,506	14,392
擔保票據		1,151	1,169	5,760
應付稅項		1,776	1,862	857
		51,871	50,062	46,005
分類為尚待完成之交易資產之相關負債		-	-	32
		51,871	50,062	46,037
流動資產淨值		82,644	70,264	74,495
總資產減流動負債		375,187	360,936	312,024

綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日 - 未經審核(續)

	於二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元	於二零一七年 一月一日 (重列) 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	44,907	45,671	28,086
擔保票據	12,213	8,204	7,846
同母系附屬公司借款	3,514	1,754	316
衍生金融工具	534	746	906
重整成本撥備	18	-	-
遞延稅項負債	6,706	6,618	6,582
	67,892	62,993	43,736
資產淨值	307,295	297,943	268,288
資本及儲備			
股本	52,345	52,345	52,345
其他儲備	249,939	240,229	210,262
本公司股東應佔權益總額	302,284	292,574	262,607
非控股權益	5,011	5,369	5,681
權益總額	307,295	297,943	268,288

附註：

一 業績審閱

截至二零一八年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈之財務資料並不構成本集團於該期間之簡明中期財務報表，惟乃摘錄自該財務報表。

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

二 編製基準

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

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中出現之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

管理層需在編製符合《香港會計準則》第三十四號之簡明中期財務報表時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。

截至二零一八年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈所載關於截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師就截至二零一七年十二月三十一日止之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見之情況下以強調事項方式提請使用者垂注參考之任何事項(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。

三 會計政策變動

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

《香港財務報告準則》第九號「金融工具」

採納《香港財務報告準則》第九號導致證券投資之會計政策有以下變更：

於以前年度，證券投資被分類為可供出售證券，其公允價值變動在其他全面收益中確認。

於採納《香港財務報告準則》第九號時，依據證券之性質及特徵將證券投資分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資或按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資，並將公允價值變動分別計入其他全面收益及損益。

上述會計政策之變動已追溯應用，而根據《香港財務報告準則》第九號之過渡性條款，比較數字並不會重列。

權益證券投資被分類為按公允價值計量且其變動計入損益之類別，惟非持有作交易目的之權益投資除外，以及於初始確認投資時，本集團選擇指定投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)以致其後之公允價值變動於其他全面收益內確認。該選擇乃按個別投資工具而作出，惟該投資需符合從發行者角度而言之權益定義，方可作出該選擇。當作出該選擇時，於其他全面收益內之累計金額將保留在公允價值儲備(不可循環至損益)中，直至出售該投資為止。在出售時，於公允價值儲備(不可循環至損益)內之累計金額將會轉撥至保留盈利，但並不會循環至損益中。源自權益證券投資之股息收入將會於損益中確認為收入，不論該投資是否被分類為按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)之類別。

下表顯示按照《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」可供出售證券之原計量類別，以及該等金融資產按照《香港會計準則》第三十九號所釐定之賬面值與按照《香港財務報告準則》第九號所釐定之賬面值之對賬：

原計量類別	《香港會計準則》 第三十九號 於二零一七年十二 月三十一日之 賬面值 港幣百萬元	重新分類 港幣百萬元	重新計量 港幣百萬元	《香港財務報告 準則》 第九號 於二零一八年一 月一日之賬面值 港幣百萬元
權益證券投資按公允 價值計量且其變動計 入其他全面收益(不可 循環至損益)	-	1,624	79	1,703
其他證券投資按公允 價值計量且其變動計 入損益	-	1,425	-	1,425
可供出售證券	3,049	(3,049)	-	-

三 會計政策變動(續)

《香港財務報告準則》第九號「金融工具」(續)

本集團選擇繼續採用《香港會計準則》第三十九號之對沖會計政策選項。根據預期信貸虧損模式所計提本集團應收租金、應收分期付款及應收貿易賬款之減值並無對本會計期間本集團之綜合損益表構成重大財務影響。

《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」

《香港財務報告準則》第十五號建立釐定收入確認準則、金額及時間之全面框架，取代了《香港會計準則》第十八號「收入」及《香港會計準則》第十一號「建築合約」及相關詮釋。

本集團以全面追溯調整法方式採納《香港財務報告準則》第十五號，並於比對期間之最早開始時間應用此準則及確認累計影響。因此，二零一七年度已披露之資料已被重列。

根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。本集團已評估採納《香港財務報告準則》第十五號將與本集團銷售持有待出售物業所產生之收入有關，本會計期間之銷售持有待出售物業所產生之收入以及出售投資物業之收益，會按物業控制權已於本會計期間被轉移至客戶之基準，於本集團之綜合損益表內予以確認。經考慮合約條款、本集團之商業原則及香港和中國內地之法律及監管環境，物業銷售合約並未達到於一段時間內確認收入之準則，因此源自物業銷售之收入繼續按時間節點之基準予以確認。在此之前，銷售持有待出售物業所產生之收入於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已被轉移予客戶之時間節點為確認基準。

此會計政策之變動已追溯應用，即重列於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之期初結餘，及截至二零一七年六月三十日止六個月期間之比較數字亦進行相應調整。此導致本集團之相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之綜合損益表、以及本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表內之若干項目有以下調整：

三 會計政策變動(續)

《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」(續)

	上期報告 港幣百萬元	因採納《香 港財務報 告準則》 第十五號 之影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
相應截至二零一七年六月三十日止六個月 期間之綜合損益表:			
收入	12,753	128	12,881
直接成本	(6,289)	(770)	(7,059)
其他收入淨額	2,531	(444)	2,087
分銷及推廣費用	(721)	(147)	(868)
應佔聯營公司盈利減虧損	2,600	(5)	2,595
所得稅	(715)	154	(561)
本期賬目所示盈利	14,327	(1,084)	13,243
應佔:			
本公司股東	14,158	(1,085)	13,073
非控股權益	169	1	170
基礎盈利	10,828	(1,678)	9,150
應佔:			
本公司股東	10,731	(1,625)	9,106
非控股權益	97	(53)	44
賬目所示每股盈利 – 基本及攤薄	港幣3.22元 ^(*)		港幣2.97元 ^(*)
每股基礎盈利 – 基本及攤薄	港幣2.44元 ^(*)		港幣2.07元 ^(*)

(*) 按相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之加權平均股數4,401,000,000股普通股計算(參閱附註九(a))。

於二零一七年十二月三十一日之綜合財務 狀況表:

投資物業	172,673	821	173,494
聯營公司權益	59,506	(15)	59,491
存貨	73,602	617	74,219
應收賬款及其他應收款	19,452	(2,017)	17,435
應付賬款及其他應付款	(23,355)	(170)	(23,525)
應付稅項	(1,968)	106	(1,862)
遞延稅項負債	(6,607)	(11)	(6,618)
保留盈利	236,838	(551)	236,287
非控股權益	5,487	(118)	5,369

於二零一七年一月一日之綜合財務狀況表:

投資物業	131,850	10	131,860
聯營公司權益	53,936	(3)	53,933
存貨	75,242	3,234	78,476
應收賬款及其他應收款	10,651	(678)	9,973
應付賬款及其他應付款	(21,223)	(3,773)	(24,996)
應付稅項	(1,054)	197	(857)
保留盈利	212,345	(927)	211,418
非控股權益	5,767	(86)	5,681

三 會計政策變動(續)

《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」(續)

本集團現時向客戶提供不同之付款計劃，當該合約存在重大融資部分時，將會調整出售物業之交易價格及收益金額。

於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，於財務狀況表中被確認為「應收賬款及其他應收款」內之合約資產。於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，於財務狀況表中被確認為「應付賬款及其他應付款」內之合約負債。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

四 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、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	
	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售物業(二零一七年-重列)	9,049	9,021
租金收入	2,995	2,779
百貨業務	524	411
其他業務	574	670
總額(附註十一(b))	<u>13,142</u>	<u>12,881</u>

五 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益淨額並關於(註(i))		
– 投資物業(註(i)(a))(附註十一(a)(iv))	848	156
– 待發展物業(註(i)(b))	-	1,148
	848	1,304
出售投資物業收益淨額(二零一七年-重列) (附註十一(a)(iv))	206	487
	1,054	1,791
存貨撥備撥回淨額	5	22
衍生金融工具公允價值收益/(虧損)淨額		
– 利率掉期合約及跨貨幣掉期合約(註(ii))	187	(176)
– 其他衍生金融工具	13	55
應收貿易賬款之減值虧損撥回(附註十一(c))	4	5
外幣兌換收益淨額	83	63
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(註(iii))	(519)	-
出售可供出售證券收益淨額	-	310
其他	97	17
	924	2,087

註：

- (i) 轉讓附屬公司權益之收益淨額包括：
- 於截至二零一八年六月三十日止六個月期間有一項為數港幣 848,000,000 元有關於轉讓擁有香港北角京華道 18 號之投資物業之附屬公司權益之收益(二零一七年：一項為數港幣 156,000,000 元有關於轉讓擁有位於中國內地之北京「恒基中心」之附屬公司權益之收益)；及
 - 於相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間，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之收益。
- (ii) 此金額代表於截至二零一八年六月三十日止六個月期間源自若干利率掉期合約及跨貨幣掉期合約(均無應用對沖會計)之公允價值變動(二零一七年：若干利率掉期合約之公允價值變動源於本集團之若干銀行貸款(為對沖項目)及其相關利率掉期合約(為對沖工具)之間，於選擇利率期間兩者存在暫時性差異並因此引致若干非有效部分之現金流量對沖)。
- (iii) 此金額包括由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣519,000,000元(二零一七年：無)，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款(為對沖項目)及其相關利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內撤銷。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一八年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(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)按市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由獨立測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業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。

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益之總額為港幣3,937,000,000元(二零一七年：港幣3,148,000,000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38,000,000元(二零一七年：港幣41,000,000元)，均已在本期間之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零一八年六月三十日止六個月期間之公允價值淨收益之總額(扣除遞延稅項後)為港幣6,540,000,000元(二零一七年：港幣4,914,000,000元)。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

上述之金額對賬如下：-

截至二零一八年六月三十日止六個月

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資 物業公允價值收益來自			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項前)(附註九(b))	3,824	113	3,937
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	(38)	(38)
非控股權益應佔公允價值收 益(扣除遞延稅項後)	(7)	-	(7)
(扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項後)	3,817	75	3,892
- 聯營公司 (本集團應佔)(附註九(b))	571	-	571
- 合營企業 (本集團應佔)(附註九(b))	2,004	73	2,077
	6,392	148	6,540

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值收益來自			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)(附註九(b))	2,958	190	3,148
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	(41)	(41)
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(42)	-	(42)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)	2,916	149	3,065
- 聯營公司 (本集團應佔)(附註九(b))	490	-	490
- 合營企業 (本集團應佔)(附註九(b))	1,350	9	1,359
	<u>4,756</u>	<u>158</u>	<u>4,914</u>

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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	539	353
須於五年內全部償還之借款之利息	287	269
須於五年後償還之借款之利息	38	14
其他借貸成本	80	88
	<hr/>	<hr/>
	944	724
減：資本化之金額(註)	(465)	(397)
	<hr/>	<hr/>
	479	327
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率(此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎2.08%至4.03%之間(二零一七年：介乎2.42%至4.52%之間)之利息資本化。

七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	1,010	960
界定供款退休計劃之供款	45	49
	<u>1,055</u>	<u>1,009</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元
(c) 其他項目：		
折舊(附註十一(c))	32	54
銷售成本		
— 待銷售之物業(二零一七年-重列)	5,114	5,881
— 存貨	207	133
按公允價值計量且其變動計入損益並被分類 為金融資產之其他證券、及按公允價值計 量且其變動計入其他全面收益並被指定為 金融資產之權益證券投資，兩者合共之股 息收入		
— 上市	(57)	-
— 非上市	(2)	-
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	-	(62)
	<u>-</u>	<u>(62)</u>

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備(二零一七年-重列)	397	442
香港以外稅項撥備	203	455
土地增值稅撥備	22	43
	<hr/>	<hr/>
	622	940
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	10	(379)
	<hr/>	<hr/>
	632	561
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅撥備乃按照本期內之估計應課稅盈利以16.5% (二零一七年：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% (二零一七年：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、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

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15,030,000,000元(二零一七年(重列)：港幣13,073,000,000元)及本期內已發行之加權平均股數4,401,000,000股普通股(二零一七年：4,401,000,000股普通股*)，計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬股	二零一七年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	4,001	3,637
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
就二零一八年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	400	400
本期內普通股之加權平均股數(二零一七年:經調整)	<u>4,401</u>	<u>4,401</u>

本期內及相應截至二零一七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。

* 就二零一八年派發之紅股作出調整。

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13,859,000,000元(二零一七年(重列)：港幣9,106,000,000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	
	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司股東應佔盈利(二零一七年-重列)	15,030	13,073
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 (附註六)	(3,937)	(3,148)
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(附註六)	38	41
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	(571)	(490)
— 合營企業	(2,077)	(1,359)
本期內出售投資物業及發展中投資物業之累計公允 價值變動(扣除稅項後)(註)：		
— 附屬公司(二零一七年-重列)	5,646	1,005
— 聯營公司及合營企業	-	28
非控股權益之影響(二零一七年-重列)	(270)	(44)
	<hr/>	<hr/>
基礎盈利(二零一七年-重列)	13,859	9,106
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股基礎盈利(按期內普通股之加權平均股數計算 (附註九(a)) (二零一七年-重列)	港幣3.15元	港幣2.07元*

* 就二零一八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，於本期內出售之投資物業及發展中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及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之本公司股東應佔盈利之內)港幣 5,369,000,000 元 (二零一七年(重列)：港幣 947,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

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	
	二零一八年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣5角 (二零一七年：每股港幣4角8仙)	2,201	1,921

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	
	二零一八年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於其後之中期內批准 及支付之末期股息每股港幣1元2角3仙 (二零一七年：每股港幣1元1角3仙)	4,921	4,110

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評估表現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。

收入與支出乃參考各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，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、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月期間內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十一 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		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一八年六月三十日 止六個月										
物業發展										
香港	8,508	3,289	259	80	8,767	3,369	(281)	(110)	8,486	3,259
中國內地	541	57	1,296	680	1,837	737	-	(2)	1,837	735
	<u>9,049</u>	<u>3,346</u>	<u>1,555</u>	<u>760</u>	<u>10,604</u>	<u>4,106</u>	<u>(281)</u>	<u>(112)</u>	<u>10,323</u>	<u>3,994</u>
物業租賃										
香港	2,059	1,550	1,455	1,236	3,514	2,786	(3)	(1)	3,511	2,785
中國內地	936	743	7	6	943	749	-	-	943	749
	<u>2,995</u>	<u>2,293</u>	<u>1,462</u>	<u>1,242</u>	<u>4,457</u>	<u>3,535</u>	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>	<u>4,454</u>	<u>3,534</u>
	(註(ii))									
百貨業務	524	148	-	-		148		(17)		131
其他業務	574	358		28		386		(5)		381
	<u>13,142</u>	<u>6,145</u>		<u>2,030</u>		<u>8,175</u>		<u>(135)</u>		<u>8,040</u>
公用事業及能源	-	-		<u>2,499</u>		<u>2,499</u>		-		<u>2,499</u>
	<u>13,142</u>	<u>6,145</u>		<u>4,529</u>		<u>10,674</u>		<u>(135)</u>		<u>10,539</u>
存貨撥備撥回/(撥備)淨額		5		(1)		4		-		4
出售物業權益(註(iv))	(附註五)	1,054		-		1,054		(44)		1,010
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(730)		(176)		(906)		2		(904)
經營盈利		6,474		4,352		10,826		(177)		10,649
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		3,937		2,673		6,610		(7)		6,603
融資成本		(479)		(414)		(893)		3		(890)
銀行利息收入		252		88		340		(3)		337
融資成本淨額		(227)		(326)		(553)		-		(553)
除稅前盈利		10,184		6,699		16,883		(184)		16,699
所得稅		(632)		(1,059)		(1,691)		22		(1,669)
本期盈利		<u>9,552</u>		<u>5,640</u>		<u>15,192</u>		<u>(162)</u>		<u>15,030</u>

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
截至二零一八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	-	458	(90)	368	1,622	1,990
美麗華酒店企業有限公司	-	379	8	387	-	387
香港小輪(集團)有限公司	66	16	8	90	-	90
— 非上市聯營公司	263	44	3	310	-	310
	329	897	(71)	1,155	1,622	2,777
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	101	2,690	72	2,863	-	2,863
	430	3,587	1	4,018	1,622	5,640

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		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一七年六月三十日 止六個月(重列)										
物業發展										
香港(重列)	7,632	1,992	370	119	8,002	2,111	(481)	(143)	7,521	1,968
中國內地	1,389	126	918	244	2,307	370	-	(2)	2,307	368
	<u>9,021</u>	<u>2,118</u>	<u>1,288</u>	<u>363</u>	<u>10,309</u>	<u>2,481</u>	<u>(481)</u>	<u>(145)</u>	<u>9,828</u>	<u>2,336</u>
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)) <u>2,779</u>	<u>2,139</u>	<u>1,369</u>	<u>1,168</u>	<u>4,148</u>	<u>3,307</u>	<u>(5)</u>	<u>(4)</u>	<u>4,143</u>	<u>3,303</u>
百貨業務	411	127		-		127		(12)		115
其他業務	670	603		203		806		-		806
	<u>12,881</u>	<u>4,987</u>		<u>1,734</u>		<u>6,721</u>		<u>(161)</u>		<u>6,560</u>
公用事業及能源	-	-		2,034		2,034		-		2,034
	<u>12,881</u>	<u>4,987</u>		<u>3,768</u>		<u>8,755</u>		<u>(161)</u>		<u>8,594</u>
存貨撥備撥回淨額		22		-		22		-		22
出售物業權益(重列) (註(iv))	(附註五)	1,791		16		1,807		(5)		1,802
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(重列)		6,155		3,662		9,817		(154)		9,663
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)
銀行利息收入		202		57		259		(3)		256
融資成本淨額		(125)		(266)		(391)		3		(388)
除稅前盈利(重列)		9,178		5,247		14,425		(192)		14,233
所得稅(重列)		(561)		(621)		(1,182)		22		(1,160)
本期盈利(重列)		<u>8,617</u>		<u>4,626</u>		<u>13,243</u>		<u>(170)</u>		<u>13,073</u>

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
截至二零一七年六月三十日止六個月(重列)						
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	15 (重列)	20	11	46	-	46
— 非上市聯營公司	199	76	48	323	-	323
	214	794	-	1,008	1,587	2,595
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	17	1,946	68	2,031	-	2,031
	231	2,740	68	3,039	1,587	4,626

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161,000,000元(二零一七年：港幣157,000,000元)及有關「其他」之須報告分部為港幣1,639,000,000元(二零一七年：港幣794,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,704,000,000元(二零一七年：港幣2,508,000,000元)及與租金相關之收入港幣291,000,000元(二零一七年：港幣271,000,000元)，截至二零一八年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,995,000,000元(二零一七年：港幣2,779,000,000元)。
- (iii) 本期未分配之總公司及企業費用淨額港幣730,000,000元(二零一七年：港幣645,000,000元)已扣除本期利率掉期合約及跨貨幣掉期合約公允價值收益淨額港幣187,000,000元(二零一七年：利率掉期合約公允價值虧損淨額港幣176,000,000元)(參閱附註五)，及由於本集團之若干銀行貸款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係於本期內撤銷以致由對沖儲備重新分類至損益之虧損港幣519,000,000元(二零一七年：無)(參閱附註五)。撇除上述收益/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398,000,000元(二零一七年：港幣469,000,000元)。
- (iv) 出售物業權益之收益總額，其中有關出售投資物業部分，包括港幣1,054,000,000元(二零一七年(重列)：港幣659,000,000元)，為本集團加總(1)轉讓持有投資物業之附屬公司權益之收益淨額港幣848,000,000元(二零一七年：港幣156,000,000元)(參閱附註五)；(2)出售投資物業之收益淨額港幣206,000,000元(二零一七年(重列)：港幣487,000,000元)(參閱附註五)(在扣減非控股權益應佔該等收益淨額之前)；及(3)應佔一間聯營公司出售投資物業之收益港幣零元(二零一七年：港幣16,000,000元)，在扣減非控股權益應佔該等收益淨額之金額港幣44,000,000元(二零一七年(重列)：港幣5,000,000元)，並於加回本集團應佔其出售投資物業並累計至出售時之公允價值收益港幣5,250,000,000元(二零一七年(重列)：港幣1,074,000,000元)之後，出售投資物業之收益總額為港幣6,260,000,000元(二零一七年(重列)：港幣1,728,000,000元)並確認列入本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之基礎盈利。
- (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897,000,000元(二零一七年：港幣794,000,000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571,000,000元(二零一七年：港幣490,000,000元)。
- 本期本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣71,000,000元(二零一七年：港幣零元)，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52,000,000元(二零一七年：港幣38,000,000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2,690,000,000元(二零一七年：港幣1,946,000,000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2,077,000,000元(二零一七年：港幣1,359,000,000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72,000,000元(二零一七年：港幣68,000,000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72,000,000元(二零一七年：港幣62,000,000元)。

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、商譽、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、就商譽而言則指現金產出單元被分配之業務所在地、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 二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元	於二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (重列) 港幣百萬元
香港(二零一七年-重列)	11,651	10,664	225,440	224,758
中國內地	1,491	2,217	54,505	53,442
	13,142	12,881	279,945	278,200
	(附註四)	(附註四)		

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之減值虧損 /(減值虧損撥回)	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
物業發展	4	4	-	-
物業租賃	2	2	1	2
百貨業務	16	17	-	-
其他業務	10	31	(5)	(7)
	32	54	(4)	(5)
	(附註七(c))	(附註七(c))	(附註五)	(附註五)

十二 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329,000,000元(二零一七年十二月三十一日: 港幣332,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一七年十二月三十一日: 港幣561,000,000元)，有關購買位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

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

十三 存貨

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,899	10,577
供發展後銷售之待發展/發展中物業	78,581	57,124
待銷售之已建成物業(二零一七年-重列)	5,147	6,437
	94,627	74,138
其他業務		
存貨	151	81
	94,778	74,219

十四 應收賬款及其他應收款

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收分期款(二零一七年-重列)	427	319
應收貸款	1,625	866
應收賬款、預付費用及按金(二零一七年-重列)	15,658	16,020
應收客戶合約工程款 ^(A)	31	28
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	192	-
衍生金融工具	-	67
應收聯營公司款項	7	10
應收合營企業款項	22	125
	17,962	17,435

^(A) 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產(參閱附註三)。

十四 應收賬款及其他應收款(續)

應收貸款包括(i)港幣136,000,000元為有抵押、付息且年利率為12%及於二零一九年六月三十日全數收回；(ii)總金額港幣1,197,000,000元為無抵押、付息且其年利率為4.35%及於二零一八年十一月二十九日全數收回；(iii)港幣61,000,000元為無抵押、付息且年利率為5%及於二零一九年一月九日全數收回；及(iv)港幣231,000,000元為無抵押、付息且其利率為雙方共同協議及於二零一八年十二月十四日全數收回(二零一七年十二月三十一日：應收貸款包括(i)港幣138,000,000元為有抵押、付息且年利率為12%及償還日期已延至二零一九年六月三十日；(ii)港幣310,000,000元為無抵押、付息且其年利率為6%及已於二零一八年五月五日全數收回；(iii)港幣146,000,000元為無抵押、付息且其年利率為6%及已於二零一八年五月十二日全數收回；及(iv)港幣272,000,000元為無抵押、付息且其年利率為4.35%及償還日期已延至二零一八年十一月二十九日)。該等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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，應收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，及無逾期亦無減值。

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	547	421
逾期一個月或以上至三個月內	21	23
逾期三個月或以上至六個月內	15	12
逾期六個月或以上	27	33
	610	489

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以把信貸風險減至最低。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的按金以減低潛在信貸風險。

至於其他應收賬款，所給予客戶的信貸條款乃按每一個客戶的財政實力和過往還款狀況作基準。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。該等應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠的減值虧損撥備。

十五 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款及應付費用(二零一七年-重列)	6,374	7,538
應付客戶合約工程款 ^(#)	3	9
租約及其他按金	1,594	1,542
已收預售樓宇訂金(二零一七年-重列) ^(#)	11,203	10,225
衍生金融工具	109	82
應付聯營公司款項	1,805	2,878
應付合營企業款項	1,804	1,251
	22,892	23,525

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債(參閱附註三)。

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：

	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,695	1,765
於一個月後但三個月內到期	345	526
於三個月後但六個月內到期	224	268
於六個月後到期	2,009	2,244
	4,273	4,803

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，除為數(i)港幣247,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣244,000,000元)之應付合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為4%及於二零一八年十月三十一日全部償還；及(ii)港幣407,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣零元)之應付合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為4%及於二零一九年二月五日全部償還外，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。

十六 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) 於二零一八年七月二十七日，本集團及麗新發展有限公司(統稱「出讓方」)與一名獨立第三方(「受讓方」)簽署一項有條件之協議，據此，其中包括出讓方轉讓其於「顯中國際有限公司」(為本集團之一間合營企業，連同其全資附屬公司共同擁有香港九龍天文台道8號之一項投資物業)之全部股權，現金代價款為港幣4,100,000,000元(可予調整)。轉讓事項預期於二零一九年三月二十七日完成(如並非受讓方所指定之較早日期(惟受制於轉讓完成所涉及之先決條件必須完成)，或並非出讓方及受讓方可能書面同意之其他日期)。本集團已收取款項港幣205,000,000元，為本集團應佔受讓方之應付轉讓代價款按金。待與轉讓完成有關之所有先決條件完成後，由此項轉讓合營企業權益交易所產生之本集團基礎盈利估計約為港幣1,309,000,000元。

十七 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。此外，誠如附註三所述，於本會計期間採納《香港財務報告準則》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」導致若干比較數字經已重列。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一八年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

採納新會計準則進行之重列

《香港財務報告準則》第九號「**金融工具**」於二零一八年一月一日開始生效，根據該準則，證券投資分類為指定為「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產投資」或「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，依據證券之性質及特徵並將公允價值變動分別計入其他全面收益及損益。該等會計政策變動已追溯應用，而根據《香港財務報告準則》第九號之過渡性條款並不重列比較數字，惟於二零一八年一月一日本集團之公允價值儲備（根據《香港財務報告準則》第九號分類為「可循環至損益」及「不可循環至損益」）、保留盈利及非控股權益之期初結餘已經重列。

根據於二零一八年一月一日開始對本集團生效之《香港財務報告準則》第十五號「**與客戶合約之收入**」，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。本集團已評估採納《香港財務報告準則》第十五號將與本集團銷售持有待出售物業所產生之收入及出售投資物業之收益確認有關，據此，於本會計期間內銷售持有待出售物業所產生之收入及出售投資物業之收益，會按物業控制權已於本會計期間被轉移至買方之基準，於本集團之綜合損益表內予以確認。在此之前，銷售持有待出售物業所產生之收入及出售投資物業之收益於簽訂買賣協議或有關政府機構發出入伙紙/建築完成證明書(以較遲之時間為準)，即有關物業擁有權之風險及回報已被轉移予買方之時間節點為確認基準。採納《香港財務報告準則》第十五號要求追溯應用，需要重列本集團於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之綜合財務狀況表之期初結餘，並相應調整由二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間之比較數字。此導致本集團相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之綜合損益表、及本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表，均需要進行該等重列。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至六月三十日止六個月		增加/ (減少)	截至六月三十日止六個月		增加/ (減少)
	二零一八年	二零一七年 (重列)		二零一八年	二零一七年 (重列)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	%	港幣百萬元	港幣百萬元	%
須報告分部						
- 物業發展 (二零一七年-重列)	9,049	9,021	-	3,346	2,118	+58%
- 物業租賃	2,995	2,779	+8%	2,293	2,139	+7%
- 百貨業務	524	411	+27%	148	127	+17%
- 其他業務	574	670	-14%	358	603	-41%
	13,142	12,881	+2%	6,145	4,987	+23%

截至六月三十日止六個月		增加
二零一八年	二零一七年 (重列)	
港幣百萬元	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)	15,030	13,073	+15%
- 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1)	13,859	9,106	+52%

註1：

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5,369,000,000元(二零一七年(經《香港財務報告準則》第十五號之重列)：港幣947,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

撇除對截至二零一八年及二零一七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)	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 (重列) 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利(二零一七年 - 重列)	13,859	9,106	4,753	+52%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 -				
出售若干上市及非上市權益證券				
投資之除稅後收益	-	(289)	289	
由於本期間內並無應用對沖會計處理，有關若干利率掉期合約及跨貨幣掉期合約之衍生金融工具之公允價值除稅後(收益)淨額				
(二零一七年：由於期間內若干非有效部分之現金流量對沖，有關若干利率掉期合約之衍生金融工具之公允價值除稅後虧損淨額)	(156)	147	(303)	
由於本期間撤銷本集團若干銀行貸款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係，將對沖儲備重新分類(扣除稅項後)至損益	433	-	433	
本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司)一項資產之一次性撥備	83	-	83	
經調整基礎盈利	14,219	8,964	5,255	+59%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

誠如上文「採納新會計準則進行之重列」一段所述，相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之比較數字已根據《香港財務報告準則》第十五號之收入確認會計政策重列。因此，本集團之附屬公司、聯營公司及合營企業從事物業發展之總收入及除稅前盈利之下列表現均按截至二零一八年六月三十日止六個月期間比對相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之可比較基準評估。

總收入 - 附屬公司

截至二零一八年及二零一七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)	
	二零一八年	二零一七年 (重列)	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港(二零一七年 - 重列)	8,508	7,632	876	+11%
中國內地	541	1,389	(848)	-61%
	<u>9,049</u>	<u>9,021</u>	<u>28</u>	-

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入主要來自(i)本集團於二零一七年十一月二十八日轉讓其於一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該公司持有新界屯門市地段 500 號第 56 區管翠路發展中項目，本集團已收取銷售代價款為港幣 6,600,000,000 元，並且該項交易已於二零一八年一月五日完成；及(ii)其他主要已完成項目為港幣 1,908,000,000 元。相比之下，相應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(經《香港財務報告準則》第十五號之重列)，來自於該期間內竣工完成之物業發展項目為港幣 1,741,000,000 元，以及來自其他主要已完成項目為港幣 5,891,000,000 元。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入全部來自於二零一八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(其中包括蘇州市「水漾花城」第 G3 期第一幢及第二幢)。相比之下，相應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，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為港幣 295,000,000 元，以及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成並於相應截至二零一七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為港幣 1,094,000,000 元。

除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年	二零一七年 (重列)	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港(二零一七年 - 重列)	3,259	1,968	1,291	+66%
中國內地	735	368	367	+100%
	<u>3,994</u>	<u>2,336</u>	<u>1,658</u>	+71%
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：				
	截至六月三十日止六個月		增加	
	二零一八年	二零一七年 (重列)	港幣百萬元	%
附屬公司(二零一七年 - 重列)	3,234	1,973	1,261	+64%
聯營公司(二零一七年 - 重列)	626	330	296	+90%
合營企業	134	33	101	+306%
	<u>3,994</u>	<u>2,336</u>	<u>1,658</u>	+71%

截至二零一八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 1,291,000,000 元或 66%，及本集團應佔附屬公司截至二零一八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港幣 1,261,000,000 元或 64%，主要乃由於本集團轉讓其於一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該公司持有新界屯門市地段 500 號第 56 區管翠路發展中項目，除稅前盈利貢獻為港幣 2,780,000,000 元，及其他物業項目之除稅前盈利貢獻按期減少合計港幣 1,486,000,000 元。

截至二零一八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 367,000,000 元或 100%，及本集團應佔聯營公司截至二零一八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港幣 296,000,000 元或 90%，主要乃由於本集團應佔來自位於蘇州市「恒基·旭輝城」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻按期增加港幣 567,000,000 元，及本集團應佔來自位於上海市「恒基·旭輝中心」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻按期減少港幣 247,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零一八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港幣 101,000,000 元或 306%，主要乃由於本集團應佔位於中國內地「成都環貿廣場」項目及位於西安市「御錦城」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻分別增加港幣 49,000,000 元及港幣 45,000,000 元。

物業租賃

總收入 - 附屬公司

截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,059	1,957	102	+5%
中國內地	936	822	114	+14%
	<u>2,995</u>	<u>2,779</u>	<u>216</u>	+8%

除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,785	2,655	130	+5%
中國內地	749	648	101	+16%
	<u>3,534</u>	<u>3,303</u>	<u>231</u>	+7%
<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	2,292	2,135	157	+7%
聯營公司	422	391	31	+8%
合營企業	820	777	43	+6%
	<u>3,534</u>	<u>3,303</u>	<u>231</u>	+7%

就香港而言，按整體組合基礎上，總收入按期增加 5% 乃由於本集團之寫字樓投資物業(其中主要包括友邦廣場、富衛金融中心及友邦九龍金融中心)續租租金增長、宏利金融中心之新租賃租約、以及本集團之商業投資物業(主要包括新港城中心及粉嶺中心)完成翻新工程後獲得新租賃租約以致租金收入有所增加。因此，除稅前租金淨收入按期增加 5%。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一八年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期增加 14%，及除稅前租金淨收入貢獻按期增加 16%。除了於截至二零一八年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間升值約 9% 以外，租金收入及除稅前租金淨收入之增加也主要來自位於北京市之「環球金融中心」。但由於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內位於廣州市之「恒寶廣場」進行翻新工程，引致租金收入貢獻減少並因此部分抵銷前述之增長。按整體組合基礎上，除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，截至二零一八年六月三十日止六個月期間為 80%(二零一七年：79%)。

百貨業務

百貨業務是透過以下營運：(i) Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)，為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之全資附屬公司；及(ii)生活創庫有限公司(「UNY 香港」，於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為 Unicorn Stores (HK) Limited)，誠如下文「重大收購」一段所述恒發於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港，以致 UNY 香港於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內成為恒發之全資附屬公司。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，百貨業務之收入貢獻為港幣 524,000,000 元(二零一七年：港幣 411,000,000 元)，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 113,000,000 元(或 27%)。此收入增加主要乃由於(i)截至二零一八年六月三十日止六個月期間，千色 Citistore 之收入貢獻較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 30,000,000 元，乃由於二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致冬季商品之銷售有所增加，以及二零一八年首六個月香港零售行業市場氣氛逐漸改善；及(ii)於二零一八年五月三十一日恒發完成收購 UNY 香港後，UNY 香港於二零一八年六月份所產生之收入貢獻為港幣 83,000,000 元(二零一七年：無)。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻(在沖銷千色 Citistore 向本集團支付之店舖租金費用後)亦增加港幣 21,000,000 元或 17% 至港幣 148,000,000 元(二零一七年：港幣 127,000,000 元)，主要乃由於上文第(i)項所述之原因。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入為港幣 574,000,000 元，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間港幣 670,000,000 元，按期減少港幣 96,000,000 元(或 14%)。此乃主要由於(i)建築工程收入貢獻減少港幣 95,000,000 元，主要是由於「海柏匯」項目(為本集團之上市聯營公司香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)旗下之香港物業發展項目)之建築合約完成所致；及(ii)由於本集團「麗東」酒店業務停止營運，酒店營運收入貢獻減少港幣 36,000,000 元，惟被本集團提供第一按揭貸款及第二按揭貸款予物業買家及向若干公司借款人提供定期貸款之利息收入增加港幣 30,000,000 元而部分抵銷。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，其他業務之盈利貢獻為港幣 358,000,000 元，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間港幣 603,000,000 元，按期減少港幣 245,000,000 元(或 41%)。此乃主要由於本集團於相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間出售若干上市及非上市權益證券投資之除稅前出售收益港幣 310,000,000 元，並沒有再次發生。

聯營公司

誠如上文「採納新會計準則進行之重列」一段所述，相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之比較數字已根據《香港財務報告準則》第十五號之收入確認會計政策重列。因此，本集團應佔從事物業發展之聯營公司之除稅後盈利貢獻之表現均按截至二零一八年六月三十日止六個月期間比對相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間之可比較基準評估。

本集團截至二零一八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 2,777,000,000 元(二零一七年：港幣 2,595,000,000 元(經《香港財務報告準則》第十五號之重列))，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加港幣 182,000,000 元(或 7%)。撇除本集團於本期間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)並加回本集團應佔美麗華酒店企業有限公司(為本集團之上市聯營公司)於相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間出售一項投資物業之累計公允價值變動後，本集團截至二零一八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 2,206,000,000 元(二零一七年：港幣 2,133,000,000 元(經《香港財務報告準則》第十五號之重列))，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加港幣 73,000,000 元(或 3%)。除稅後基礎盈利之按期增加，主要是由於本期間內香港中華煤氣之燃氣營運及相關業務以及香港小輪之物業發展業務均有較佳財務表現。

合營企業

本集團截至二零一八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 2,863,000,000 元(二零一七年：港幣 2,031,000,000 元)，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加港幣 832,000,000 元(或 41%)。撇除本集團於本期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)，本集團截至二零一八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 786,000,000 元(二零一七年：港幣 672,000,000 元)，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加港幣 114,000,000 元(或 17%)。除稅後基礎盈利之按期增加，主要是由於本期間內位於香港國際金融中心項目之盈利貢獻、以及位於中國內地之西安市「御錦城」項目及「成都環貿廣場」項目之物業銷售盈利貢獻均有所增加。

融資成本

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 944,000,000 元(二零一七年：港幣 724,000,000 元)。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，利息資本化後之融資成本為港幣 479,000,000 元(二零一七年：港幣 327,000,000 元)，並在抵銷截至二零一八年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 252,000,000 元(二零一七年：港幣 202,000,000 元)後，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內所確認為費用之融資成本淨額為港幣 227,000,000 元(二零一七年：港幣 125,000,000 元)。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零一八年六月三十日之債務總額為港幣 87,837,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 80,304,000,000 元)並且全部均為本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日於香港之銀行及其他借款。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團於香港之銀行及其他借款之實際借貸年利率約為 2.12%(二零一七年：約為 2.42%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一八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 3,937,000,000 元(二零一七年：港幣 3,148,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一八年六月三十日，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 7,996,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 4,015,000,000 元)，票據償還期限為介乎二年至二十年(二零一七年十二月三十一日：介乎七年至二十年)之間。該等票據已包括在本集團於二零一八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」一段所述)。

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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一七年 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	27,203	24,675
- 一年後但兩年內	23,037	20,841
- 兩年後但五年內	20,591	27,150
- 五年後	13,492	5,884
同母系附屬公司借款	3,514	1,754
債務總額	87,837	80,304
減：		
現金及銀行結餘	(17,464)	(24,673)
債務淨額	70,373	55,631
股東權益(二零一七年 - 重列)	302,284	292,574
借貸比率(%)	23.3%	19.0%

於二零一八年六月三十日之債務總額港幣 87,837,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 80,304,000,000 元)為無抵押，並為本集團於香港之銀行及其他借款。於二零一八年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，集團債務總額之 22%(二零一七年十二月三十一日：23%)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	
	二零一八年	二零一七年 (重列)
	港幣百萬元	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 (二零一七年 - 重列)	9,718	9,162
利息支出(利息資本化前)	864	636
利息償付比率(倍) (二零一七年 - 重列)	11	14

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、新加坡元及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以美元計值之定息債券(「債券」)及以日圓計值之銀行借款。

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。就本金總額於二零一八年六月三十日為 629,000,000 美元、50,000,000 英鎊及 200,000,000 新加坡元之票據和債券(二零一七年十二月三十一日：629,000,000 美元、50,000,000 英鎊及 200,000,000 新加坡元)，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期內之利率風險及外匯風險。此外，(i)就本集團若干以港元計值及本金總額於二零一八年六月三十日為港幣 11,450,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：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；及(ii)於二零一八年六月三十日以日圓計值之擔保票據及一項銀行借款本金總額為 17,000,000,000 日圓(二零一七年十二月三十一日：本金額為 2,000,000,000 日圓之擔保票據)，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之外匯風險。

重大收購及出售

重大收購

於二零一八年二月十二日，本集團向(i)一名獨立第三方 HKICIM Fund III, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6562 號之一塊土地)之全部已發行股份及股東貸款，總代價約為港幣 6,062,000,000 元；及(ii)一名獨立第三方 HKICIM Fund II, L.P.收購一間公司(該公司透過其全資附屬公司持有於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6565 號之一塊土地)之全部已發行股份及股東貸款，總代價約為港幣 9,896,000,000 元。該收購已於二零一八年二月十四日完成，本集團以內部資源及銀行借貸融資支付總收購現金代價約港幣 15,958,000,000 元。

於二零一八年五月二十四日，恒發之一間全資附屬公司(「買方」)與日本 FamilyMart UNY Holdings Co., Ltd.(「賣方」)訂立一項有條件之股份購買協議，據此，買方向賣方收購 UNY 香港之全部已發行股份，總代價為港幣 300,000,000 元(可予調整)。UNY 香港於香港從事百貨業務並於太古城、樂富及九龍灣設有三間百貨商店，以及位於北角之折扣店(惟因業主終止租約，該折扣店將於二零一八年九月三十日前結束)。該收購已於二零一八年五月三十一日完成。

重大出售

於二零一八年一月四日，本集團與一名獨立第三方簽署一項協議，據此本集團轉讓其於 Trado Investment Limited(「Trado」)之全部已發行股份以及 Trado 及其全資附屬公司遠高發展有限公司(「遠高」)之股東貸款，連同遠高(後者擁有位於香港北角京華道 18 號之一項投資物業)之全部權益，現金代價約為港幣 9,950,000,000 元。該項交易已於二零一八年二月二十八日完成。本集團已收取部分轉讓代價款港幣 7,954,000,000 元。本集團確認該項交易之收益，並列為於截至二零一八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分別為港幣 848,000,000 元及港幣 5,609,000,000 元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團出售若干上市及非上市權益證券投資總代價為港幣 195,000,000 元(二零一七年：港幣 984,000,000 元)。由於根據《香港財務報告準則》第九號，本集團選擇會計政策採納確認其於上市及非上市權益證券之財務投資為「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之權益證券投資」，當出售時公允價值儲備之累計結餘總額港幣 3,000,000 元已由公允價值儲備轉撥至權益中之保留盈利(二零一七年：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中，確認出售上市及非上市權益證券收益(扣除稅項後)總額港幣 289,000,000 元)。

除上述之交易外，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購或任何其他重大出售。

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間完成一項於截至二零一七年十二月三十一日止前年度所訂立之重大交易

於二零一七年十一月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，有關本集團轉讓其於一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該公司擁有香港新界屯門市地段 500 號第 56 區管翠路發展中項目，現金代價款為港幣 6,600,000,000 元。該項交易已於二零一八年一月五日完成。本集團已收取全部轉讓代價款(經調整)港幣 6,611,000,000 元。本集團確認該項交易之收益，並列為於截至二零一八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 2,780,000,000 元。

資產抵押

除於二零一八年六月三十日所持有之已抵押銀行存款港幣 100,752 元(二零一七年十二月三十一日：無)以外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何其他第三方。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 32,073,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 27,548,000,000 元)。此外，於二零一八年六月三十日本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 7,359,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 6,222,000,000 元)。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 1,370,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 2,115,000,000 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 17,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 1,237,000,000 元)，其減少主要是由於本集團之住宅物業發展項目「高爾夫·御苑」於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內逐步完成建築工程；
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方(相關之房產證於二零一八年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,172,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 837,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；及
- (iii) 有關本公司向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有 20% 權益之一間合營企業與該貸款銀行於二零一七年五月二日訂立之一項貸款額度協議之相關還款責任。本公司所涉及應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣 170,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 30,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團有 9,052 名(二零一七年十二月三十一日：8,590 名)全職僱員。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團之全職僱員人數增加 462 人，主要乃由於恒發於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港後來自該公司之 484 名全職僱員所致。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,055,000,000 元(二零一七年：港幣 1,009,000,000 元)，按期增加港幣 46,000,000 元或 5%，與上文所述截至二零一八年六月三十日止六個月期間本集團全職僱員人數之增加一致。

於報告期間結束日後之非調整事項

於二零一八年七月二十七日，本集團及麗新發展有限公司(統稱「出讓方」)與一名獨立第三方(「受讓方」)簽署一項有條件之協議，據此，其中包括本集團轉讓其於一間合營企業「顯中國際有限公司」(連同其全資附屬公司共同擁有香港九龍天文台道 8 號之一項投資物業)之全部股權，現金代價款為港幣 4,100,000,000 元(可予調整)。轉讓事項預期於二零一九年三月二十七日完成(如並非受讓方所指定之較早日期(惟受制於轉讓完成所涉及之先決條件必須完成)，或並非出讓方及受讓方可能書面同意之其他日期)。本集團已收取款項港幣 205,000,000 元，為本集團應佔受讓方之應付轉讓代價款按金。待與轉讓完成有關之所有先決條件完成後，由此項轉讓合營企業權益交易所產生之本集團基礎盈利估計約為港幣 1,309,000,000 元。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

發行股份

於二零一八年六月二十一日，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行400,114,628股紅股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一八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

審核委員會於二零一八年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統以及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一八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》」）附錄十四之《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。本公司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》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

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

承董事局命

公司秘書

廖祥源 謹啟

香港，二零一八年八月二十三日

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