

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)

二零一五年中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一五年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)之基礎盈利(未計及投資物業之公允價值變動)為港幣五十二億九千一百萬元，較去年同期之港幣五十億三千萬元增加港幣二億六千一百萬元或 5%。每股基礎盈利為港幣 1.60 元(二零一四年：因應二零一五年派發紅股調整為港幣 1.54 元)。

計及投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及遞延稅項)，集團期內之股東應佔盈利為港幣九十八億四千六百萬元，較去年同期之港幣九十四億六千萬元，增加港幣三億八千六百萬或 4%。每股盈利為港幣 2.98 元 (二零一四年：因應二零一五年派發紅股調整為港幣 2.90 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣三角八仙(二零一四年：每股港幣三角四仙)予於二零一五年九月八日(星期二)登記在本公司股東名冊內之股東。有關股息於香港並不需要繳付預扣稅。中期股息將以現金支付，惟股東可根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)選擇收取新發行及已繳足股份以代替現金股息。除不能享有上述之中期股息外，新股於發行後與本公司現有股份於各方面享有同等權益。載有以股代息計劃詳情之通函及有關選擇表格將寄予各股東。

以股代息計劃需待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准以股代息計劃項下將予發行之新股上市及買賣後方可作實。

中期股息及根據以股代息計劃發行之股票預計將於二零一五年十月八日(星期四)派發及寄送各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一五年九月七日(星期一)及二零一五年九月八日(星期二)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發之中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一五年九月四日(星期五)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

管理層討論及分析

業務回顧

集團截至二零一五年六月三十日止六個月，股東應佔基礎盈利為港幣五十二億九千一百萬元，增長5%。當中物業銷售稅前盈利，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年同期增加27%至港幣十五億五千一百萬元。而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年同期上升10%至港幣三十一億三千四百萬元。

香港

物業銷售

於本年二月，香港金融管理局對中小型住宅物業推行新一輪之收緊按揭措施，以冷卻樓市，買賣成交宗數因此減少。然而，由於家庭收入改善，加上短期房屋供應緊張，以及環球資金充裕令按揭息率低企等多項利好因素所帶動下，用家對樓市信心逐漸恢復，成交量於第二季開始回升。

集團期內推出多個“The H Collection”市區重建「精品住宅」項目 — 銅鑼灣「雋琚」、旺角「曉珀·御」及紅磡「傲形」。同時亦加推馬鞍山「迎海」（第一至三期）、元朗「尚悅」及半山「天匯」等多個備受歡迎之住宅項目，以滿足顧客不同需求。連同出售長沙灣「Global Gateway Tower」及其他工業或商業物業，集團於截至二零一五年六月三十日止六個月，自佔之香港物業銷售總額達港幣五十三億一千九百萬元。

物業發展

集團於二零一五年六月以港幣三十六億二千八百九十萬元，從政府公開招標中投得一幅位於屯門掃管笏，鄰近哈羅香港國際學校兼可飽覽海景之住宅用地。現計劃發展成為豪華住宅項目，可提供約二千個住宅單位。與此同時，集團亦增添多個已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目至四十五個，此等項目自佔樓面面積有三百六十萬平方呎。

集團透過不同途徑擴充在本港之土地儲備。當中單憑購入市區舊樓重建項目（即未計及發展新界土地，或參與公開競投及招標之項目）已為集團提供大量可供物業發展之用地。連同更改新界土地用途，以及近年成功投得之發展項目，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) 可於二零一五年下半年銷售之樓面：			
1. 已開售主要發展項目尚餘單位 (表一)	22	0.7	
2. 擬於二零一五年下半年開售之項目 (表二)	6	0.7	
	小計：	1.4	其中約六十七萬平方呎樓面為舊樓重建項目
(乙) 市區項目：			
3. 舊有市區地盤發展中項目 (表三)	5	1.3	暫未定開售日期，其中兩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)	17	1.5	預計大部份可於二零一六年至二零一七年開售
5. 新收購市區舊樓重建項目 - 已購八成以上業權 (表五)	28	2.1	預計大部份可於二零一七年至二零一九年開售
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)	36	1.1	各項目有待購入全部業權方可落實重建
7. 九龍尖沙咀中間道 15 號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
	小計：	6.3	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	7.7	
(丙) 新界主要發展中項目：			
- 粉嶺北/古洞		4.0	(註二)
- 和生圍		0.9	(註二)
- 新界上水青山公路—古洞段丈量約份第 92 約地段第 2640 號		0.5	
- 新購入之新界屯門市地段第 500 號第 56 區管翠路項目		0.8	
- 其他		0.4	
	小計：	6.6	
	(甲)至(丙)項之總計：	14.3	

註一：樓面面積乃根據目前政府之城市規劃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，尚餘未售出之單位

正在出售之發展項目有二十二個:

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	於二零一五年 六月三十日	
					尚餘住宅 單位數目	尚餘實用 面積 (平方呎)
1. 迎海 (第一至三期) 馬鞍山烏溪沙路8號	762,227	2,230,495	商住	59.00	416	402,017
2. 尚悅 元朗十八鄉路11號	371,358	1,299,744	住宅	79.03	41	37,835
3. 逸峯 粉嶺馬適路1號	95,800	538,723	商住	33.33	11	11,177
4. 曉珀* 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	12	9,151
5. 曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	4	1,836
6. 曉薈* 賈炳達道33號	3,582	31,632	商住	100.00	7	3,328
7. 維峯* 北角歌頓道 3 號	7,386	61,602	商住	100.00	18	10,304
8. 尚匯* 灣仔告士打道212號	11,545	113,977	住宅	100.00	8	10,530
9. 曉譽* 西營盤加倫臺36號	7,310	58,471	住宅	100.00	17	8,113
10. 天匯* 半山干德道39號	56,748	229,255	住宅	60.00	6 (註一)	16,297 (註一)
11. 名家匯 沙田顯泰街18號	95,175	358,048	住宅	100.00	6	17,017
12. 翠峰 元朗唐人新村	78,781	78,781	住宅	100.00	6	12,762

13.	城中匯 紅磡寶其利街 121號	6,268	55,557	商住	33.33	24	9,980
14.	曉盈* 長沙灣福榮街188號	7,350	62,858	商住	100.00	10	4,851
15.	曉悅* 長沙灣福華街571號	7,560	63,788	商住	100.00	21	6,526
16.	倚南* 鴨脷洲大街68號	7,953	65,761	商住	100.00	73	39,567
17.	雋琚* 銅鑼灣重士街8號	6,529	65,267	住宅	79.762	65	32,515
18.	曉珀·御* 旺角界限街68號	6,750	60,750	商住	100.00	39	42,373
19.	傲形* 紅磡馬頭圍道200號	4,905	41,222	商住	100.00	83	20,194
20.	Global Gateway Tower* 長沙灣永康街 61A-61E及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	162,897 (註二)
21.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註二)
22.	環匯廣場 香港仔黃竹坑道21號	14,298	214,467	寫字樓	50.00	不適用	5,102 (註二)

小計：867 924,731

集團自佔面積：722,214

註一：另有十六個住宅單位持作投資用途。

註二：為商業或工業建築面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約三十六萬平方呎。

(表二) 擬於二零一五年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零一五年下半年發售：

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. 柏匯* 筲箕灣成安街33號 (已於二零一五年八月開售)	7,512	80,079	商住	100.00	234	55,708 (註一)
2. 迎海•駿岸 (迎海第四期) 馬鞍山烏溪沙路8號	194,532	387,166	住宅	59.00	474	347,941 (註一)
3. 迎海第五期 馬鞍山烏溪沙路8號 (註二)	85,638	332,953	住宅	59.00	176	332,953
4. 大角咀利得街11-33號*	19,600	176,374	商住	100.00	448	134,115
5. 土瓜灣馬頭角道 50-56 號 及 58-64 號 及炮仗街162-168號*	11,400	102,564	商住	100.00	300	85,484
6. 半山羅便臣道23號*	31,380	156,900	住宅	25.07	90	156,900
				小計：	<u>1,722</u>	<u>1,113,101</u>
				集團自佔面積：		<u>716,369</u>

註一：為住宅實用面積。

註二：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共提供一千零七十二個住宅單位，當中集團自佔之住宅樓面面積約三十一萬平方呎。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百三十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 建成後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來建 成後之自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 九龍九龍灣宏光道 8 號 巨昇中心 (註一)	21,528	173,491	100.00	173,491
2. 香港中環砵甸乍街 45-47 號及伊沙里 (註二)	9,067	135,995	19.10	25,968
3. 香港山頂盧吉道 29 號	23,649	11,824	100.00	11,824
4. 香港北角京華道 14-30 號 (註二及註三)	52,689	329,755	100.00	329,755
5. 九龍油塘灣 (註四)	822,380	4,039,687	18.44	744,743
合共：	929,313	4,690,752		1,285,781

註一：根據政府之市區工廈活化計劃，位於上址之原有工廈已獲豁免補地價改裝作寫字樓用途，有關改裝工程經已展開。

註二：收租項目。

註三：經城市規劃委員會批准發展成為寫字樓，現正就補地價金額向政府提出上訴。

註四：發展大綱圖原於二零一三年二月已獲城市規劃委員會之都會規劃小組委員會批准，但因應市場變化，集團申請修改發展大綱圖，以增加住宅單位數目，並已於二零一五年二月獲批。現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權

新收購市區重建項目，有十七個已購入全部業權，以目前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二零一六年至二零一七年開售：

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)	
<u>香港</u>			
1. 灣仔莊士敦道 208-212 號	3,277	49,155	(註一)
2. 西環德輔道西 307-329 號 (集團佔該項目 20%權益)	10,034	21,018	
3. 西環皇后大道西 450-456G 號	28,392	277,349	
4. 鰂魚涌英皇道 852-858 號及 民新街 21-39 號	17,720	168,640	
5. 香港仔田灣街 12-18 號	4,148	39,406	
6. 半山羅便臣道 62C 號及 西摩臺 6 號	3,853	30,824	
小計：	67,424	586,392	
<u>九龍</u>			
7. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965	
8. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,519	174,573	
9. 尖沙咀山林道 38-40A 號	4,586	55,030	(註一)
10. 石硤尾巴域街 1-15 號	9,788	78,304	
11. 石硤尾南昌街 202-208 號	4,200	33,600	
12. 石硤尾南昌街 214-220 號	4,200	33,600	
13. 深水埗西洋菜北街 456-462A 號	12,298	110,682	(註二)
14. 長沙灣元州街 342-348 號	4,579	38,922	
15. 長沙灣元州街 352-354 號	2,289	19,457	
16. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,577	(註二)
17. 何文田勝利道 7-7G 號	9,865	83,287	
小計：	100,719	891,997	
合共：	168,143	1,478,389	

註一：擬完成發展後持作收租物業。

註二：有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以上業權

新收購市區重建項目，有二十八個已購入八成以上業權，須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。如法庭程序順利及無不可預見之阻延，預計以下大部份項目可於二零一七年至二零一九年開售。以目前政府城市規劃計算之預計樓面面積如下：

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)
<u>香港</u>			
1.	香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	42,075
2.	香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
3.	大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
4.	半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,920
5.	半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
6.	灣仔活道 13-15 號	3,993	33,941
7.	西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
		小計：	85,662
			599,973
<u>九龍</u>			
8.	土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號及 崇志街 18A-30 號	23,031	207,277
9.	佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	84,912
10.	深水埗西洋菜北街 464-466 號及黃竹街 50-56 號	10,667	96,003
11.	深水埗南昌街 1-19 號及通州街 198 號	8,625	77,625
12.	九龍城福佬村道 79-83 號	3,630	30,855
13.	大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號及 福澤街 32-44 號	20,114	180,973
14.	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
15.	石硤尾巴域街 21-27 號	5,288	42,304
16.	石硤尾南昌街 210-212 號	2,100	16,800
17.	石硤尾耀東街 3-8 號	6,825	54,600
18.	紅磡機利士南路 10-20 號	10,200	86,700
19.	紅磡機利士南路 24-28 號及必嘉街 76-78 號	4,675	42,075
20.	紅磡黃埔街 1-21C 號及必嘉街 80-86 號	19,725	177,525
21.	紅磡黃埔街 6-16A 號	10,200	86,700
22.	紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	13,175	118,575
23.	紅磡寶其利街 18-22 號	3,150	26,775
24.	紅磡黃埔街 23-25 號及必嘉街 79-81 號	2,625	23,625
25.	紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	25,500
26.	紅磡黃埔街 26-36A 號及必嘉街 83-85 號	9,775	87,975
27.	紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 號	2,800	25,200
28.	紅磡機利士南路 46-50 號	2,800	25,200
		小計：	183,696
		合共：	2,156,412

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十六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二十七萬平方呎，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二百四十萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為一百零七萬平方呎。

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

集團於本年上半年投得之屯門掃管笏住宅用地資料如下：

地點	地盤面積 (平方呎)	土地 用途	集團所佔 權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
新界屯門市地段第 500 號第 56 區管翠路	261,953	住宅	100.00	785,341

此外，集團亦繼續透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百三十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	13.6
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.7
小計:	14.3
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.0
合共:	24.3

註：當中包括粉嶺北/古洞及和生圍之項目，其發展面積合共約四百九十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

如前文所述，集團擁有四十五個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一六年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百六十萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百三十億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道寶貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣六千四百元。

位於北角京華道之工業用地，集團計劃重建發展成為寫字樓，並已就補地價金額向政府提出上訴。至於油塘灣商住項目亦已申請換地。

新界土地

截至二零一五年六月底，集團持有約四千四百五十萬平方呎新界土地儲備，為本港擁有最多新界土地之發展商。

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已於期內獲得行政長官會同行政會議批准。集團於區內共擁有二百八十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中兩幅分別位於粉嶺北及古洞之土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，兩幅土地面積分別約十七萬四千平方呎及五萬七千平方呎，預計可發展之樓面面積分別約為六十一萬平方呎及三十四萬平方呎，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。此外，政府為增加房屋土地供應，亦於期內先後公佈《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》。本集團在該等研究範圍內均擁有若干土地。

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八百二十六公頃，集團擁有五百五十萬平方呎土地。根據「初步發展大綱圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬八千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

收租物業

截至二零一五年六月三十日止六個月，集團在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，較去年同期增加 8% 至港幣三十一億六千九百萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，則較去年同期上升 8% 至港幣二十四億七千八百萬元。其中單就集團擁有 40.76% 應佔權益之國際金融中心項目，於期內所貢獻之自佔租金總收入達港幣九億一千八百萬元（二零一四年：港幣八億九千三百萬元）。集團主要出租物業於二零一五年六月底之出租率為 98%。逾一萬個泊車位亦為集團另一租金收入來源。

隨著集團佔有一半權益，位於尖沙咀天文臺道 8 號樓面面積達十六萬平方呎之寫字樓物業建成後，集團於二零一五年六月三十日，在本港之已建成自佔收租物業組合已擴展至九百萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分:	集團自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.6	51.2
寫字樓	3.6	40.0
工貿商廈	0.4	4.4
住宅及套房酒店	0.4	4.4
總計:	9.0	100.0

以區域劃分:	集團自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.3	25.6
九龍	2.9	32.2
新界	3.8	42.2
總計:	9.0	100.0

期內，本港零售業總銷貨價值較去年同期下跌 1.6%，反映訪港旅客消費放緩之趨勢仍然持續。然而，集團旗下有多個大型商場均位處人口稠密之新市鎮兼以提供本地民生消費為主，因此其零售租務表現仍保持理想。除部份正進行翻新或重整租戶組合外，集團旗下各大型購物商場於二零一五年六月底均近乎全部租出，而新近簽訂之租約更錄得租金增長。集團繼續以多種嶄新方法吸引顧客，務求加強各商場於區內之領導地位。例如，將軍澳「新都城中心二期」近期引進 iBeacon 技術，加強顧客與租戶之互動聯繫。此外，集團銳意將「KOLOUR 千色匯」品牌打造成時尚商場系列，以”K”取代”C”，為原來色彩帶出新元素，”K”有著「千」的意思，千色匯聚，彰顯創意生命力，為大眾提供優尚的購物體驗。期內，元朗「千色廣場」及荃灣「城市中心 I 及 II」已分別改稱為「元朗千色匯」及「荃灣千色匯 I 及 II」。「元朗千色匯」經過調整租戶組合及提升定位後，租金及顧客人流均錄得可觀升幅。而「荃灣千色匯 I」亦正進行連串翻新工程，完成後將可為顧客帶來全新之購物體驗。

由於中港兩地推行基金互認及股市互聯互通，帶動對本港寫字樓需求增加。集團旗下位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」、上環「金龍中心」及「富衛金融中心」，租務表現均相當理想。至於集團於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「百本中心」，續租及新租之租金增長亦相當理想。為進一步提升租值及吸引優質租戶，集團正繼續為「友邦廣場」及「金龍中心」分期進行翻新工程。

酒店

根據香港旅遊發展局資料顯示，訪港過夜旅客人數於二零一五年上半年約為一千二百七十萬人次，較去年同期減少 3.8%，當中以來自內地之旅客人數減幅最為明顯。香港四季酒店向為本港酒店業界之領導者，其入住率及房價均維持在高水平，而龍景軒酒家亦繼續被《2015 年米芝蓮指南港澳版》授予至高三星榮譽。然而，香港麗東酒店、北角麗東軒及觀塘麗東酒店，在市場競爭加劇下，入住率回落而平均房價亦有所下調。集團酒店業務因此於期內，連同集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻，稅前盈利減少 31%至港幣一億一千二百萬元。為提升集團之資產回報，香港麗東酒店將於本年八月底結業，以便重建改作寫字樓用途。

建築

集團旗下「迎海」高層式住宅大樓、大角咀市區重建綜合發展項目，以及京華道寫字樓項目，近期在備受全球業界尊崇之「國際房地產大獎賽」中，獲評定為 2015 年度亞太地區至高五星得主，充分印證集團開發各類物業，均追求盡善盡美。

集團取得如此佳績，實有賴各部門群策群力，細心規劃每個建築環節。例如，集團廣泛採納領先能源與環境設計 (LEED) 及建築環境評估方法升級版 (BEAM Plus) 所提倡之環保元素，除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，務求加快工程進度，減少對地盤周邊社區造成滋擾。上述措施在現時勞工短缺及建材成本上漲下，既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。

期內建成之香港發展項目如下：

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)
1. 城中匯 紅磡寶其利街 121 號	6,268	55,557	商住	33.33	18,519
2. 維峯 北角歌頓道 3 號	7,386	61,602	商住	100.00	61,602
3. 曉珀 界限街 51 號	5,880	52,919	商住	100.00	52,919
4. 尖沙咀天文臺道8號	13,765	165,170	寫字樓/ 商業	50.00	82,585
				合共:	215,625

內地方面，集團建築部對所有項目之投標評審、合約履行、開發進度以至產品質素等關鍵範疇，均設有既定標準，且全程監控並作定期意見回饋，務求各項目之建築質素貫徹如一，同樣超卓。

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、八百萬平方呎商場及寫字樓樓面面積，以及二萬個車位。

為使住戶可以盡情享受璀璨都市生活，物業管理成員公司為一系列位於市區之“The H Collection”精品住宅，提供自成一家之一站式優質配套服務。此外，集團對內地項目之物業管理服務質素亦同樣要求嚴謹，當中廣州「恒寶華庭」及長沙「恒基·凱旋門」分別獲頒「2013 年度荔灣物業規範化服務先進單位」及「2013 年度住宅小區物業服務等級評比二等獎」。

在集團公司文化所薰陶下，各物業管理成員公司不斷回饋社會。繼早前《耆樂年》之後，物業管理團隊再以《菁英年》為主題推動社會大眾關注青少年全人發展。其義工服務團隊除奪得「第四屆香港傑出企業公民獎 - 義工隊組別」金獎外，亦再次贏得「最高服務時數獎 - 冠軍」，締造九度獲取該項至高殊榮之紀錄。

中國內地

二零一五年上半年，中央延續了去年下半年對房地產政策的寬鬆基調，整體房地產市場自第二季開始企穩並呈現上升趨勢，其中一線城市表現尤為理想。為解決房地產在很多城市供大於求的基本格局，中央及地方政府優化供地及用地政策，並推出降低二套房首付及寬減徵稅等措施去提升改善自住需求，同時降低利息及存款準備金率以促進經濟平穩發展，從多方面調整供應及需求去解決過高的庫存。房地產行業整體獲益不淺。

集團在售之住宅項目，主要以剛需為主。上半年改善型住宅亦受惠於一系列放寬限購限貸、公積金補貼等優惠政策，令成交上升。年內集團將把握房地產政策之寬鬆環境，順勢推出優質產品。

期內建成以下項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 重慶「翔龍江畔城」2A期部份	住宅	100	0.9
2. 成都環貿廣場「天曜」8-11座	住宅	30	0.1
3. 西安「恒基·碧翠錦華」2B期	住宅	100	0.8
		總計:	1.8

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)於二零一五年四月攜手合作，以各佔一半權益之合營企業，共同開發一幅位於蘇州高新區之住宅用地。該地塊早前以人民幣十四億元購入，佔地約一百八十萬平方呎，可提供總樓面面積逾四百二十萬平方呎。

同於二零一五年四月，集團與旭輝及龍湖地產有限公司(“龍湖”，為本港上市之房地產開發商)簽訂協議，按分別佔35%、35%及30%權益之比例，共同開發一幅位於上海市松江區之住宅用地。該幅面積約八十六萬平方呎之土地早前以人民幣六億二千九百萬元購入，項目建成後可提供總樓面面積逾一百一十萬平方呎。

於二零一五年六月三十日，集團有自佔樓面面積約為二百一十萬平方呎之存貨。此外，於十六個主要城市亦擁有龐大之土地儲備可供發展，自佔樓面面積約共一億二千二百一十萬平方呎，當中約79%將發展為住宅物業：

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	1.3
廣州	14.5
小計:	15.8
二線城市	
鞍山	17.8
長沙	11.9
成都	3.6
重慶	1.0
大連	9.5
福州	1.2
杭州	1.2
南京	1.4
瀋陽	10.6
蘇州	16.0
鐵嶺	8.7
西安	13.4
徐州	2.8
宜興	7.2
小計:	106.3
總計:	122.1

*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	96.2	79%
商業	12.8	11%
寫字樓	9.1	7%
其他（包括會所、學校及社區設施）	4.0	3%
總計:	122.1	100%

於回顧期完結後，集團於二零一五年七月以人民幣三十八億七千二百萬元，投得一幅位於上海徐匯濱江地區，面積約二十萬平方呎之優質商辦用地。濱江地區為具發展潛力之商貿中心，地塊旁建有龍耀路地鐵站，且配有大幅綠化帶。集團現計劃發展該幅用地成為坐擁二百萬平方呎樓面之綜合項目，令集團內地投資物業組合更具規模。

物業銷售

集團於期內錄得自佔合約銷售金額約港幣三十四億五千二百萬元，而售出自佔樓面面積則達三百五十五萬平方呎，較去年同期分別增加 88%及 69%。大部份自佔合約銷售來自蘇州「水漾花城」、上海「恒基旭輝中心」、南京「玲瓏翠谷」、宜興「恒基•譽瓏湖濱」、長沙「恒基•凱旋門」、以及西安「恒基•碧翠錦華」及「御錦城」等主要項目。

收租物業

於二零一五年六月三十日，集團在內地擁有七百三十萬平方呎已建成投資物業，主要為位於北京、上海及廣州市等主要城市市中心之寫字樓及購物商場。受惠於續租及新租之租金上漲，以及新建成之「六八八廣場」帶來之額外收益，集團期內應佔租金總收入增長 21%至港幣八億五千八百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦提升 20%至港幣六億五千六百萬元。

在上海市，去年五月落成而樓面面積達七十一萬平方呎之「六八八廣場」，其商場樓面經已全部租罄，而「美道 688」美食走廊更成為時尚匯聚地點。至於寫字樓樓層，隨著新百倫及陽獅集團等知名企業先後進駐，其出租率於二零一五年六月底已達至 88%。位處繁盛之南京東路步行街，兼有 Apple 旗艦店進駐之「恒基名人購物中心」，為另一購物熱點。該商場經常舉辦多項宣傳活動以提升商戶之營業額，至於其寫字樓樓層則有德國漢莎航空、甲骨文及三菱電機等多家跨國企業承租。坐落於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，於二零一五年六月底出租率為 98%。位處閘北區之「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」，出租率分別為 97%及 98%，租務表現良好。

在北京市，「環球金融中心」現有多家知名金融機構及跨國企業承租。該國際甲級綜合寫字樓已近乎全部租罄，期內租金總收入較去年同期上升 25%。至於「恒基中心」商場於二零一五年六月三十日之出租率則為 90%。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」現正調整租戶組合，並計劃展開室內及外立面翻新工程。該項目於二零一五年六月底之出租率約為 90%。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

截至二零一五年六月三十日止六個月，恒發未經審核之股東應佔盈利為港幣四億一千萬元，而去年同期則錄得股東應佔虧損港幣九百萬元，主要因為期內就杭州錢江三橋之通行費收費權，獲頒終局仲裁裁決而錄得恒發股東應佔一次性收入約港幣三億五千五百萬元，另「千色 Citistore」亦有稅後盈利貢獻約港幣五千六百萬元所致。

杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」）自二零一二年三月二十日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費。因此於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「中國仲裁委員會」）提交仲裁申請（「仲裁」）。中國仲裁委員會仲裁庭於本年四月三十日發出終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人具有法律約束力。杭州市人民政府在該仲裁裁決後九十日內付清補償款人民幣三億七千六百萬元（「補償款」）。就上述支付款項之所有應繳內地稅金（「內地稅款」）概由杭州市人民政府負責支付，並由杭州市人民政府辦理有關清繳內地稅款手續。基於上述終局仲裁裁決，恒發錄得盈利港幣二億一千五百萬元，乃相等於補償款人民幣三億七千六百萬元經折合為港幣四億七千一百萬元（經扣除恒發應佔有關仲裁費用），再(i)扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關淨資產之減值虧損共港幣三億七千九百萬元（「合營公司減值」）；(ii)撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣一億三千八百萬元；及(iii)扣除基建業務於二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間之經營虧損合共港幣一千五百萬元。將恒發非控股權益對合營公司減值及經營虧損所應佔之虧損合共港幣一億四千萬元加回後，恒發股東應佔之一次性收入為港幣三億五千五百萬元。由於杭州市人民政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款，收費協議及合資合同因此已被解除，恒發不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或杭州錢江三橋有關的任何義務、責任或費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東的任何收益和分配權利。

零售業務現已成為恒發唯一經營項目。於截至二零一五年六月三十日止六個月，其營業額及稅後盈利表現如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月		截至二零一四年 六月三十日止六個月(註)	
	營業額 (港幣百萬元)	稅後盈利 (港幣百萬元)	營業額 (港幣百萬元)	稅後盈利 (港幣百萬元)
銷貨收入	226	14	208	13
寄售及特許專櫃租金收入，以及推廣收入	223	42	211	49
總計:	449	56	419	62

註：由於二零一四年十二月一日方完成收購「千色 Citistore」，因此截至二零一四年六月三十日止六個月之比較數字僅供參考。

由於近期訪港旅客及本地居民之消費意欲均見放緩，加上經營成本上漲及業內競爭加劇，預期本年下半年本港零售業經營環境充滿挑戰。恒發將推行多項推廣活動，並嚴格控制成本，以提升「千色 Citistore」之業務表現。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

截至二零一五年六月三十日止之六個月，香港中華煤氣未經審核股東應佔稅後溢利為港幣四十一億九千七百萬元，較去年同期增加港幣四億七千萬元，上升約13%。

本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量約為15,491百萬兆焦耳，較去年同期下降1.7%，而爐具銷售額則較去年同期上升9.9%。截至二零一五年六月三十日止，客戶數目達1,828,333戶，較二零一四年年底增加8,398戶。香港中華煤氣於今年八月一日起，調高每兆焦耳之煤氣標準收費港幣一仙，實質煤氣費(包括標準收費及燃料調整費)增幅為3.5%。香港中華煤氣承諾是次調價後未來兩年不會調整煤氣標準收費。

中國內地公用事業業務

該集團之附屬公司港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)於今年上半年股東應佔稅後溢利為港幣六億三千九百萬元，較去年同期增加37%。於二零一五年六月底，香港中華煤氣持有港華燃氣已發行股份總數約62.15%。

港華燃氣今年上半年新增山東省日照市五蓮縣燃氣項目；另新增兩個中游管道項目，分別為安徽省宣城至黃山天然氣支線及下游城市燃氣項目，以及山東省泰安市泰港燃氣中游長輸管線項目。今年六月，標準普爾評級服務公司將港華燃氣之長期企業信貸評級由「BBB」調升至「BBB+」；長期大中華區信貸評級維持在「cnA+」；評級展望為「穩定」。此外，穆迪投資者服務公司亦於今年七月將港華燃氣之發行人信貸評級由「Baa2」調升至「Baa1」，評級展望為「穩定」。

該集團之城市燃氣業務進展良好，旗下之港華燃氣今年內新增一個項目，至今該集團項目總數已達一百二十八個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市。今年上半年總售氣量約七十九億四千萬立方米，較去年同期增長3%，燃氣客戶已增加至約一千九百九十一萬戶，增長9%。

該集團之天然氣中游項目包括安徽省和河北省之天然氣管線項目、吉林省和河南省天然氣支線項目，以及廣東液化天然氣接收站項目。港華燃氣亦於今年內新增兩個天然氣中游項目。江蘇省金壇市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地下儲氣庫，預計第一期工程共1.1億標準立方米儲量將於二零一六年年中投產。

該集團至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區內之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。

連同港華燃氣之項目，該集團至今已於內地二十五個省、自治區和直轄市取得合共二百一十二個項目，較去年底增加十個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、環保能源應用、能源資源開發和利用，以及電訊等項目。

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之發展亦穩步向前。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫設施、專用液化石油氣加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等，業務皆運作暢順良好。今年上半年易高航空燃油儲存庫之周轉量為二百八十八萬噸。液化石油氣加氣站業務平穩。東北新界堆填區沼氣項目經營多年來環保效益明顯，在此基礎上易高近期亦啟動了在東南新界堆填區沼氣應用項目，預計明年中投產。易高位於泰國之油田項目上半年之產油量為一百零四萬桶，相對去年同期大幅增長 94%。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化生產廠營運平穩順暢。江蘇省徐州市之焦爐氣生產液化天然氣項目正在建設當中，預計可於二零一五年年底投產。易高已成功開發新技術把農林廢物透過熱解氣化及甲烷化之過程轉化為天然氣。易高位於陝西、山東、山西、河南和遼寧等省份之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，目前已投入運作、在建及籌建中之加氣站共有五十二個。易高在內蒙古自治區之煤制甲醇廠於今年上半年整體營運順暢。此外，易高於去年底利用自主研發之工藝技術把甲醇深加工至穩定輕烴(一種可替代汽油之化學品)項目正在試生產階段。

融資計劃

該集團於今年上半年發行中期票據合共港幣九億七千二百萬元，年期由十年至十五年。自二零零九年設立中期票據發行計劃以來，截至二零一五年六月三十日止，該集團已發行合共相當於港幣一百一十三億元之中期票據，年期由五年至四十年。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

截至二零一五年六月三十日止六個月，香港小輪收益為港幣八億零三百萬元，較去年同期減少76%，主要由於「逸峯」之住宅單位銷售減少所致。未經審核除稅後綜合純利為港幣一億八千萬元，較去年同期之溢利港幣十億四千八百萬元減少83%。回顧期內，其溢利主要來自銷售「城中匯」及「逸峯」住宅單位之收益。「城中匯」之入伙紙已於二零一五年二月發出，預計在今年九月或十月可交付買家使用。

「城中匯」及「逸峯」之銷售情況令人滿意，截至二零一五年六月三十日止六個月，香港小輪共售出七十一個「城中匯」住宅單位及十八個「逸峯」住宅單位，直至二零一五年八月十九日，此兩個物業未出售單位分別為十六個及十個。期內，香港小輪出售「城中匯」及「逸峯」之溢利共港幣一億三千五百萬元，商舖毛租金及其他收入共港幣三千七百萬元。「逸峯」之兩層商業樓層建築面積約為十三萬六千平方呎，直至二零一五年八月十九日，已簽訂租約之面積約為71%。有關商舖將於第四季交付租客使用。「城中匯」商業樓層建築面積約為一萬平方呎，現正開始招租。期內，「港灣豪庭廣場」商舖之出租率為98%，「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖已全部租出。有關「通州街項目」之發展，香港小輪已得到有關政府部門之批准，將會重啟上蓋建築工程，該項目將提供約五萬五千平方呎之總樓面面積，預計於二零一七年完成。

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得盈利為港幣八百八十萬元，較去年同期增加107%。

因市場競爭激烈、中國旅客持續減少及南韓爆發中東呼吸綜合症，旅遊業務今期之虧損較去年同期增加12%至港幣四百八十萬元。

期內，證券投資錄得溢利為港幣二千九百萬元。

出售「城中匯」及「逸峯」住宅單位之收入將繼續為香港小輪本年度之主要收益。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一五年六月三十日止的六個月，美麗華未經審核之收入錄得港幣十五億七千五百萬元，較截至二零一四年六月三十日止的六個月同期上升5%。未經審核之股東應佔溢利錄得港幣八億七千四百萬元，較去年同期增長23%。扣除投資物業公允價值之增加金額後，未經審核之股東應佔基本溢利增至港幣四億五千三百萬元（包括出售諾士佛台6號而錄得港幣一億二千二百萬元之一次性淨收益）。

除酒店及服務式公寓業務外，美麗華各業務在收入及溢利均錄得升值。

期內，收租業務穩步增長。續租及加租率依然良好，收入錄得8%的增長至港幣四億二千萬元。資產優化計劃正在進行，預期將為彌敦道及金巴利道黃金地段塑造煥然一新的銀座式購物區，並可為美麗華商場和Mira Mall吸引知名的零售商及不同類型的顧客。美麗華大廈的寫字樓續租及加租率亦保持穩定，並保持相當高的出租率。美麗華大廈與The Mira Hong Kong之商場融合一體並升級成為多功能的商業中心，大大增加了對顧客及租戶的吸引力，物業價值因而相應提升。

美麗華的兩間酒店，The Mira Hong Kong和問月酒店(Mira Moon Hotel)積極應對市場挑戰，進一步優化銷售及定價策略，並繼續於吸引公司會議、獎勵旅遊、大型企業會議、活動或展覽（統稱MICE）、休閒旅遊及企業顧客方面獲得良好的發展。同時加強了酒店網上營銷渠道，吸引更多自由行旅客直接透過酒店的網頁預訂。並且提出新的酒店餐飲構思，除了設計各項別開生面的活動和推出多款時令套餐，更提供宴會策劃服務，以滿足企業及個人客戶需要。

餐飲業務去年轉虧為盈，期內持續表現理想，收入錄得32%的增長。期內School Food在人流暢旺的商場新開了兩間分店，將其香港的分店總數增至六間。在國際金融中心商場的國金軒經重新裝修後，獲顧客好評，營業額錄得增長。翠亨邨、French Window Brasserie and Bar及Assaggio Trattoria Italiana等分店的宴會業務持續提升。

期內，香港與中國內地的海外旅遊及豪華遊輪度假需求增長，因此旅遊業務較去年同期增長56%。

集團財務

集團一貫奉行穩健之理財原則。於二零一五年六月三十日，淨借貸(包括股東貸款港幣十四億七千三百萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣五十億二千一百萬元))為港幣三百三十億六千四百萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣三百七十四億二千萬元)，而借貸比率為 13.5% (二零一四年十二月三十一日：15.7%)。

於二零一五年三月，集團與二十二間國際知名銀行及本地財務機構組成之銀團，簽訂一項總額高達港幣一百八十億元，為期五年之定期/循環貸款協議。此為集團歷來規模最龐大之已簽定銀團貸款項目，充份反映銀行業界對集團鼎力支持及信賴。

鑑於過往數年世界各主要經濟體系均採取量化寬鬆貨幣政策，令息率處於低水平，集團已簽訂若干中期及長期之港元利率掉期交易合約，訂立此等合約之目的，乃將集團部份之港元借貸，由浮息轉為以固定利息計算，相信此財資管理策略長遠將令集團受惠。

展望

儘管市場預計美國啟動加息之步伐已逐漸臨近，香港經濟基調仍保持良好。本年五月公佈之內地與香港基金互認安排，為繼滬港股市互聯互通之後另一重要里程碑。此舉將促進香港發展成為全方位之資產管理中心，進一步鞏固本港作為國際金融中心之地位。

集團繼續以不同途徑擴充在本港之土地儲備，並於期內取得理想進展。繼去年從公開招標中投得一幅尖沙咀之商業用地後，集團於本年六月再以港幣三十六億二千八百九十萬元投得一幅位於屯門掃管笏之住宅用地。與此同時，集團共有四十五個已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目，自佔樓面面積有三百六十萬平方呎，可供二零一六年或之後出售或出租。「市區舊樓重建」項目現已進入收成期，將持續為集團帶來豐厚收益。透過多元化渠道購入土地，集團可望為長遠之物業發展規劃提供穩定之土地供應及發展收益。此外，集團為全港擁有最多新界土地之發展商，持有約四千四百五十萬平方呎之新界土地，有利配合政府之發展新界政策，將跟隨其發展規劃步伐為集團陸續提供更多發展用地。

「銷售」— 集團有多個住宅項目擬於本年度內推出市場。連同尚存現貨，集團在本港約有二千六百個住宅單位於本年下半年可供出售。此外，截至本年六月底止，馬鞍山「迎海·星灣御」、以及位於長沙灣之「曉盈」及「Global Gateway Tower」，預售所得之自佔物業銷售金額合共約港幣五十二億七千五百萬元。該等項目均預期可於本年度下半年竣工。有關盈利有望於本年度入賬。

內地方面，寬鬆的信貸環境預期仍可維持，預計下半年樓市持續向好，將對集團內地項目銷售有所裨益。

「租務」方面，集團在本港及內地擁有規模龐大且質素卓越之投資物業組合，於今年上半年為集團帶來應佔租金總收入(包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻)合共港幣四十億二千七百萬元。集團在本港擁有自佔投資物業為九百萬平方呎，而於內地則有自佔投資物業七百三十萬平方呎。此外，集團近日於內地以人民幣三十八億七千二百萬元投得一幅位處上海徐匯濱江地區，面積約二十萬平方呎之優質商辦用地。而多個商業項目亦正在興建中，隨著集團收租物業組合不斷擴展，租金收入將進一步提升。

「**聯營公司**」－ 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團另一經常性收入之穩定來源。其中香港中華煤氣為香港歷史最悠久之公用事業機構，於內地二十五個省、自治區及直轄市已合共取得二百一十二個項目，業務範疇涵蓋城市燃氣、水務、污水處理、天然氣管道、新能源、電訊，以及生產與燃氣相關之物料和設備。憑藉其超過二千一百七十萬戶之龐大中港客戶基礎，兼且業務範疇不斷迅速擴展，定能為集團帶來更可觀收益。

以上三大主要收入支柱（即「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」）令集團業務今後不斷增長，穩步向前。如無不可預見之情況下，集團本年度將取得理想業績。

業績

綜合損益表

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收入	四	11,019	8,569
直接成本		(5,860)	(4,829)
		5,159	3,740
其他收益	五	204	365
其他收入淨額	六	388	672
分銷及推廣費用		(613)	(518)
行政費用		(902)	(901)
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		4,236	3,358
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	七	3,730	3,225
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		7,966	6,583
融資成本	八(a)	(447)	(437)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,286	2,397
應佔合營企業盈利減虧損		1,156	1,512
除稅前盈利	八	10,961	10,055
所得稅	九	(832)	(538)
本期盈利		10,129	9,517

綜合損益表

截至二零一五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 二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		9,846	9,460
非控股權益		283	57
本期盈利		<u>10,129</u>	<u>9,517</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	+(a)	<u>港幣2.98元</u>	<u>港幣2.90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	+(b)	<u>港幣1.60元</u>	<u>港幣1.54元*</u>

* 就二零一五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十一。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期盈利	10,129	9,517
本期其他全面收益（除稅及重新分類後）：		
其後可重新分類至損益之項目：		
－匯兌差額：匯兌儲備之淨變動	(199)	(549)
－現金流量對沖：對沖儲備之淨變動	(138)	(218)
－可供出售權益證券：公允價值儲備之淨變動	438	(128)
－應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(94)	(298)
本期其他全面收益	7	(1,193)
本期全面收益總額	10,136	8,324
應佔：		
本公司股東	9,895	8,273
非控股權益	241	51
本期全面收益總額	10,136	8,324

綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

		於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
投資物業		122,103	117,836
其他物業、廠房及設備		1,700	1,869
無形經營權	十三	-	361
聯營公司權益		51,157	50,146
合營企業權益		34,458	32,365
衍生金融工具		279	318
其他金融資產		8,024	7,423
遞延稅項資產		437	556
		218,158	210,874
流動資產			
購買物業訂金		5,352	5,463
存貨	十四	79,416	80,101
應收賬款及其他應收款	十五	9,908	8,520
保管賬存款		2,401	1,719
現金及銀行結餘		10,022	10,303
		107,099	106,106
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十六	22,400	17,304
銀行借款及透支		6,585	13,590
擔保票據		1,152	-
同母系附屬公司借款		32	409
應付稅項		713	937
		30,882	32,240
流動資產淨值		76,217	73,866
總資產減流動負債		294,375	284,740

綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日（續）

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 附註 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	18,937	12,968
擔保票據	14,939	16,144
同母系附屬公司借款	1,441	4,612
衍生金融工具	1,608	1,473
遞延稅項負債	6,464	6,326
	43,389	41,523
資產淨值	250,986	243,217
資本及儲備		
股本	52,010	52,010
其他儲備	193,761	186,140
本公司股東應佔權益總額	245,771	238,150
非控股權益	5,215	5,067
權益總額	250,986	243,217

附註：

一 業績審閱

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」），以及本集團於聯營公司和合營企業的權益。

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二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納相同之會計政策而編製，惟預期將於截至二零一五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。

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

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《香港財務報告準則》修訂，並與本集團本會計期間之簡明中期財務報表有關：

- 二零一零年至二零一二年《香港財務報告準則》系列年度之改進
- 二零一一年至二零一三年《香港財務報告準則》系列年度之改進

上述之發展並未對本集團之本期或前期業績及財務狀況之編制或呈報構成重大影響。本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

四 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、酒店經營及管理、百貨公司經營及管理和其他收入（主要包括產生自建築工程、基建項目、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	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銷售物業	7,176	4,432
租金收入	2,764	2,425
酒店業務	50	94
百貨業務	449	419
其他	580	1,199
總額（附註十二(b)）	<u>11,019</u>	<u>8,569</u>

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
銀行利息收入	111	251
其他利息收入（註）	12	25
其他	81	89
	<u>204</u>	<u>365</u>

註：截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間內，其他利息收入包括本集團收取由退還土地訂金所產生之逾期利息收入（除稅前）分別為港幣8,000,000元及港幣13,000,000元。

六 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
其他收入淨額來自恒發已確認之補償款 (扣除有關仲裁費用後)及經扣除合營 公司減值(註(i))	230	-
出售可供出售權益證券收益淨額	164	-
出售收益/(虧損)淨額自：		
— 投資物業	28	598
— 其他物業、廠房及設備	(3)	-
其他物業、廠房及設備撇除	(21)	(20)
存貨撥備撥回淨額	-	45
衍生金融工具公允價值淨收益	21	-
持有至期滿日之債務證券之減值虧損	(17)	-
應收貿易賬款之減值虧損(附註十二(c))	(11)	(4)
壞賬撇除	-	(6)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	18	(25)
其他(註(ii))	(21)	84
	388	672

註(i)：參閱本中期業績公佈之附註十三對「恒發」、「補償款」、「仲裁」及「合營公司減值」之定義。

註(ii)：於相應之截至二零一四年六月三十日止六個月期間內之數額港幣84,000,000元，包括撥回於中國內地一項已終止發展項目之已計提土地拆遷成本之收益為港幣113,000,000元，並沒有於於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內再次發生。

七 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二零一五年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗）以市值基準進行重估。

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

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，公允價值淨收益為港幣3,730,000,000元（二零一四年：港幣3,225,000,000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12,000,000元（二零一四年：遞延稅項回撥港幣3,000,000元）已在本期間之綜合損益表內確認。

八 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	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	347	378
須於五年內全部償還之借款之利息	425	423
須於五年後償還之借款之利息	36	176
其他借貸成本	95	89
	903	1,066
減：資本化之數額（註）	(456)	(629)
	447	437
<p>註：借貸成本乃根據加權平均年利率此乃根據於利息資本化適用期間之本集團銀行借款及 透支、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)介乎3.7%至6.2%之間(二零一四年：介 乎3.66%至6.52%之間)之息率資本化。</p>		
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	964	886
界定供款退休計劃之供款	46	40
	1,010	926
(c) 其他項目：		
折舊	63	74
減：資本化之數額	-	(4)
	63	70
無形經營權之攤銷	10	16
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	4,581	3,204
— 存貨	158	146
投資可供出售權益證券之股息收入		
— 上市	(44)	(42)
— 非上市	(3)	(132)

九 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	294	237
香港以外稅項撥備	218	116
土地增值稅撥備	34	32
	<hr/>	<hr/>
	546	385
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	286	153
	<hr/>	<hr/>
	832	538
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅撥備乃按照本期之估計應課稅盈利以16.5%（二零一四年：16.5%）稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本期內在有關境外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%基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目（包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支）而釐定。

十 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9,846,000,000元（二零一四年：港幣9,460,000,000元）及本期內已發行普通股之加權平均股數3,300,000,000股普通股（二零一四年：3,266,000,000股普通股*），計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬股	二零一四年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,000	2,699
就二零一四年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	-	270
就二零一五年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	300	297
本期普通股之加權平均股數 （二零一四年：經調整）	<u>3,300</u>	<u>3,266</u>

本期及相應之截至二零一四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。

* 就二零一五派發之紅股作出調整。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動（扣除遞延稅項後）之影響之本公司股東應佔基礎盈利港幣5,291,000,000元（二零一四年：港幣5,030,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

十 每股盈利（續）

(b) 每股基礎盈利（續）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	9,846	9,460
投資物業及發展中投資物業公允價值變動 之影響（附註七）	(3,730)	(3,225)
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（附註七）	12	(3)
應佔投資物業公允價值變動（扣除遞延 稅項後）之影響：		
— 聯營公司	(317)	(515)
— 合營企業	(535)	(703)
非控股權益之影響	15	16
本公司股東應佔基礎盈利	5,291	5,030
每股基礎盈利	港幣1.60元	港幣1.54元*

* 就二零一五年派發之紅股作出調整。

十一 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	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣3角8仙 （二零一四年：每股港幣3角4仙）	1,256	1,020

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。

十一 股息（續）

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期中批准及應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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應付之末期股息每股港幣7角6仙 (二零一四年：每股港幣7角4仙)	<u>2,280</u>	<u>1,997</u>

十二 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
酒店業務	:	酒店經營及管理
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他	:	建築工程、基建項目、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考來自各個須報告分部所產生之收入及所涉及之支出而分配到該等分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行利息收入、存貨(撥備)/撥備撥回、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本、所得稅及並無明確歸類於個別分部之項目（如未分配之總公司及企業收入/(費用)）前之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零一五年及二零一四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：

十二 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	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣 百萬元 (註(i))	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元			港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
截至二零一五年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	4,372	1,466	282	81	4,654	1,547	(605)	(335)	4,049	1,212
中國內地	2,804	358	233	(14)	3,037	344	(3)	(5)	3,034	339
	<u>7,176</u>	<u>1,824</u>	<u>515</u>	<u>67</u>	<u>7,691</u>	<u>1,891</u>	<u>(608)</u>	<u>(340)</u>	<u>7,083</u>	<u>1,551</u>
物業租賃										
香港	1,912	1,404	1,268	1,081	3,180	2,485	(11)	(7)	3,169	2,478
中國內地	852	651	6	5	858	656	-	-	858	656
	(註(ii)) <u>2,764</u>	<u>2,055</u>	<u>1,274</u>	<u>1,086</u>	<u>4,038</u>	<u>3,141</u>	<u>(11)</u>	<u>(7)</u>	<u>4,027</u>	<u>3,134</u>
酒店業務	50	(15)		127		112		-		112
百貨業務	449	155		-		155		(20)		135
其他	580	586		146		732		38		770
	<u>11,019</u>	<u>4,605</u>		<u>1,426</u>		<u>6,031</u>		<u>(329)</u>		<u>5,702</u>
公用事業及能源	-	-		1,976		1,976		-		1,976
	<u>11,019</u>	<u>4,605</u>		<u>3,402</u>		<u>8,007</u>		<u>(329)</u>		<u>7,678</u>
銀行利息收入		111		82		193		(3)		190
存貨撥備淨額		-		(1)		(1)		-		(1)
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(480)		(75)		(555)		(4)		(559)
經營盈利		<u>4,236</u>		<u>3,408</u>		<u>7,644</u>		<u>(336)</u>		<u>7,308</u>
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		3,730		854		4,584		(15)		4,569
融資成本		(447)		(261)		(708)		2		(706)
除稅前盈利		<u>7,519</u>		<u>4,001</u>		<u>11,520</u>		<u>(349)</u>		<u>11,171</u>
所得稅		(832)		(559)		(1,391)		66		(1,325)
本期盈利		<u>6,687</u>		<u>3,442</u>		<u>10,129</u>		<u>(283)</u>		<u>9,846</u>

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一五年六月三十日止六個月								
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))								
— 上市聯營公司								
香港中華煤氣有限公司	-	174	11	-	26	211	1,531	1,742
美麗華酒店企業有限公司	-	328	23	-	43	394	-	394
香港小輪(集團)有限公司	37	11	-	-	12	60	-	60
— 非上市聯營公司	-	86	-	-	4	90	-	90
	37	599	34	-	85	755	1,531	2,286
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	13	1,082	63	-	(2)	1,156	-	1,156
	50	1,681	97	-	83	1,911	1,531	3,442

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣 百萬元 (註(i))	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
截至二零一四年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	3,465	772	1,272	427	4,737	1,199	(474)	(45)	4,263	1,154
中國內地	967	(127)	883	194	1,850	67	(5)	4	1,845	71
	<u>4,432</u>	<u>645</u>	<u>2,155</u>	<u>621</u>	<u>6,587</u>	<u>1,266</u>	<u>(479)</u>	<u>(41)</u>	<u>6,108</u>	<u>1,225</u>
物業租賃										
香港	1,723	1,267	1,220	1,033	2,943	2,300	(9)	(5)	2,934	2,295
中國內地	702	542	6	5	708	547	-	-	708	547
	(註(ii)) <u>2,425</u>	<u>1,809</u>	<u>1,226</u>	<u>1,038</u>	<u>3,651</u>	<u>2,847</u>	<u>(9)</u>	<u>(5)</u>	<u>3,642</u>	<u>2,842</u>
酒店業務	94	27		135		162		-		162
百貨業務	419	153		-		153		-		153
其他	1,199	424		(99)		325		2		327
	<u>8,569</u>	<u>3,058</u>		<u>1,695</u>		<u>4,753</u>		<u>(44)</u>		<u>4,709</u>
公用事業及能源	-	-		2,016		2,016		-		2,016
	<u>8,569</u>	<u>3,058</u>		<u>3,711</u>		<u>6,769</u>		<u>(44)</u>		<u>6,725</u>
銀行利息收入		251		72		323		(13)		310
存貨撥備撥回(撥備)淨額		45		(1)		44		-		44
未分配之總公司及企業收入 /(費用)淨額	(註(iii))	4		(154)		(150)		3		(147)
經營盈利		3,358		3,628		6,986		(54)		6,932
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		3,225		1,218		4,443		(16)		4,427
融資成本		(437)		(278)		(715)		3		(712)
除稅前盈利		6,146		4,568		10,714		(67)		10,647
所得稅		(538)		(659)		(1,197)		10		(1,187)
本期盈利		<u>5,608</u>		<u>3,909</u>		<u>9,517</u>		<u>(57)</u>		<u>9,460</u>

十二 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店業務 港幣百萬元	百貨業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一四年六月三十日止六個月								
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iv))								
— 上市聯營公司								
香港中華煤氣有限公司	-	202	11	-	(137)	76	1,471	1,547
美麗華酒店企業有限公司	-	332	26	-	(40)	318	-	318
香港小輪(集團)有限公司	285	50	-	-	2	337	-	337
— 非上市聯營公司	-	189	-	-	6	195	-	195
	285	773	37	-	(169)	926	1,471	2,397
應佔合營企業盈利減虧損(註(v))	208	1,233	64	-	7	1,512	-	1,512
	493	2,006	101	-	(162)	2,438	1,471	3,909

十二 分部報告（續）

(a) 須報告分部業績（續）

註：

- (i) 上述之收入乃扣除分部間收入後列示，該分部間收入有關物業租賃之須報告分部為港幣129,000,000元（二零一四年：港幣119,000,000元）、有關其他之須報告分部為港幣723,000,000元（二零一四年：港幣1,043,000,000元）。
- (ii) 物業租賃分部之收入包括租金收入港幣2,446,000,000元（二零一四年：港幣2,139,000,000元）及與租金相關之收入港幣318,000,000元（二零一四年：港幣286,000,000元），截至二零一五年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,764,000,000元（二零一四年：港幣2,425,000,000元）。
- (iii) 期末分配之總公司及企業費用淨額已扣除出售投資物業收益淨額港幣28,000,000元（二零一四年：港幣598,000,000元）（見附註六）。撇除上述收益後，本集團本期未分配之總公司及企業費用為港幣508,000,000元（二零一四年：港幣594,000,000元）。
- (iv) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣599,000,000元（二零一四年：港幣773,000,000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317,000,000元（二零一四年：港幣515,000,000元）。
- (v) 本集團由物業租賃分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,082,000,000元（二零一四年：港幣1,233,000,000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535,000,000元（二零一四年：港幣703,000,000元）。

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、無形經營權、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、就無形經營權而言則指其被分配業務之所在地、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 二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
香港	7,353	6,885	170,159	164,148
中國內地	3,666	1,684	39,259	38,429
	11,019	8,569	209,418	202,577
	(附註四)	(附註四)		

十二 分部報告（續）

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊		應收貿易賬款之減值虧損	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元
物業發展	7	8	-	-
物業租賃	4	4	-	-
酒店業務	20	21	-	-
百貨業務	13	9	-	-
其他	29	44	11	4
	73	86	11	4

十三 無形經營權

由於下列事宜，有關杭州錢江三橋（「錢江三橋」）之無形經營權已於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內全數撇除：

有關杭州市市區公共停車場(庫)建設發展中心(即前稱為杭州市城市“四自”工程道路綜合收費管理處)(「杭州收費處」)由二零一二年三月二十日起暫停支付錢江三橋之通行費收入予本集團，杭州恒基錢江三橋有限公司（「合營公司」，為恒基兆業發展有限公司（「恒發」）（本公司之附屬公司）之附屬公司）已於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「國際仲裁委員會」）就杭州收費處為第一被申請人及杭州市人民政府為第二被申請人提交仲裁申請書（「仲裁」），藉此請求裁決，其中包括第一被申請人及第二被申請人須繼續履行彼等於一份日期為二零零四年二月五日由本集團與杭州收費處簽訂之協議（「收費方式協議」）之責任，向合營公司支付錢江三橋之通行費，並且須承擔相關拖欠通行費及法律與仲裁費用。

十三 無形經營權

於二零一五年四月三十日，國際仲裁委員會仲裁庭提出（其中包括）下列之終局仲裁裁決，並對該仲裁各當事人具有法律約束力：

- (i) 杭州市人民政府在該仲裁裁決發出後九十日內將向恒發付清補償款人民幣376,000,000元(相等於港幣477,000,000元)(「補償款」)；
- (ii) 當恒發收到補償款時，收費方式協議及(其中包括) 恒發(透過其持有合營公司60%權益之全資附屬公司)與杭州錢江三橋綜合經營公司(其持有合營公司餘下40%權益)於一九九七年一月八日簽訂之「中外合資經營杭州恒基錢江三橋有限公司合同」(統稱「合資合同」)將被解除；
- (iii) 當合資合同解除時，恒發不再承擔無論作為合營公司股東，或與合營公司或錢江三橋有關之任何義務、責任及費用，亦不再繼續享有作為合營公司股東之任何收益和分配權利；及
- (iv) 恒發需承擔本案仲裁費用及若干其他仲裁庭調解費總額之50%、相關仲裁員之費用以及由合營公司因本仲裁案所支付之律師費(須就合營公司最終支付之律師費作出調整)，合共人民幣5,000,000元(或相等於港幣6,000,000元)。

杭州市人民政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。基於補償款(扣除有關仲裁費用)港幣471,000,000元及經 (i) 扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關資產淨值之減值虧損港幣379,000,000元(「合營公司減值」)；(ii) 確認撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣138,000,000元；及(iii) 扣除由二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間基建業務之經營虧損合共港幣15,000,000元，截至二零一五年六月三十日止六個月期間基建業務確認盈利港幣215,000,000元。經計入恒發之非控股權益應佔合營公司減值及經營虧損合共港幣140,000,000元後，恒發產生一次性收入港幣355,000,000元並按此本集團應佔69.27%金額為港幣246,000,000元。

十四 存貨

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	9,988	9,888
供發展後銷售之待發展/發展中物業	62,064	60,615
待銷售之建成物業	7,289	9,518
	79,341	80,021
其他業務		
存貨	75	80
	79,416	80,101

十五 應收賬款及其他應收款

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收分期款	2,274	1,281
應收貸款	101	50
應收賬款、預付費用及按金	6,904	6,968
應收客戶合約工程款	16	31
應收聯營公司款項	299	138
應收合營企業款項	314	52
	9,908	8,520

應收貸款為有抵押、付息且年利率為香港銀行同業拆息利率加5.65%（二零一四年十二月三十一日：香港銀行同業拆息利率加5.65%）。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回及並無逾期或減值。

十五 應收賬款及其他應收款（續）

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

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	2,689	1,885
逾期一個月至三個月內	71	31
逾期三個月至六個月內	41	78
逾期超過六個月	82	66
	<u>2,883</u>	<u>2,060</u>

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期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。

十六 應付賬款及其他應付款

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	9,532	8,505
應付客戶合約工程款	51	54
租約及其他按金	1,414	1,320
已收預售樓宇訂金	9,962	6,404
衍生金融工具	3	-
應付聯營公司款項	156	140
應付合營企業款項	1,282	881
	22,400	17,304

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：

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	830	1,298
於一個月後但三個月內到期	1,617	1,635
於三個月後但六個月內到期	1,119	1,273
於六個月後到期	2,219	2,486
	5,785	6,692

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一五年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻(虧損)		
	截至六月三十日止六個月 二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
— 物業發展	7,176	4,432	+62%	1,824	645	+183%
— 物業租賃	2,764	2,425	+14%	2,055	1,809	+14%
— 酒店業務	50	94	-47%	(15)	27	-156%
— 百貨業務	449	419	+7%	155	153	+1%
— 其他業務	580	1,199	-52%	586	424	+38%
	11,019	8,569	+29%	4,605	3,058	+51%

截至六月三十日止六個月		增加 %
二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	

本公司股東應佔盈利

— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	9,846	9,460	+4%
— 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)	5,291	5,030	+5%

撇除對截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間股東應佔基礎盈利之若干一次性收入項目之影響後，兩個期間內之股東應佔經調整基礎盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
股東應佔基礎盈利	5,291	5,030	261	+5%
減：				
一次性收入項目 –				
本集團應佔來自補償款及合營				
公司減值之一次性收入項目				
(參閱以下「其他業務」				
一段)	(246)	-	(246)	
出售位於香港之一項整幢商業				
投資物業及位於中國內地				
深圳市之一項商業投資物				
業之除稅後總收益淨額	-	(557)	557	
撥回於中國內地一項已終止發展				
項目之已計提土地拆遷成本	-	(113)	113	
位於中國內地之地塊獲退還				
土地訂金之逾期利息收入				
(扣除稅項後)	(6)	(10)	4	
股東應佔經調整基礎盈利	<u>5,039</u>	<u>4,350</u>	<u>689</u>	+16%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入－附屬公司

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	4,372	3,465	907	+26%
中國內地	2,804	967	1,837	+190%
	<u>7,176</u>	<u>4,432</u>	<u>2,744</u>	+62%

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，來自香港物業銷售之總收入主要來自「曉珀」及「維峯」（該兩個物業發展項目均於本期間內竣工完成）合計港幣 1,228,000,000 元，以及來自其他已完成之主要項目（例如「天匯」、「尚悅」、「曉尚」及「富匯半島」等項目）合計港幣 2,876,000,000 元。相比之下，截至二零一四年六月三十日止六個月期間，來自香港物業銷售之總收入，主要包括港幣 1,079,000,000 元來自於該期間內竣工完成之物業發展項目，以及港幣 2,206,000,000 元來自其他已完成之主要項目。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之總收入主要來自於本期間內竣工完成及交付出售單位予買家之物業發展項目，即為重慶市「翔龍江畔城」2A 期、西安市「恒基·碧翠錦華」2B 期，以及交付出售單位予買家之長沙市「恒基·凱旋門」2B 期等項目，合計港幣 2,379,000,000 元。相比之下，截至二零一四年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之總收入，主要包括港幣 755,000,000 元來自於該期間內竣工完成之物業發展項目。

除稅前盈利—附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,212	1,154	58	+5%
中國內地	339	71	268	+377%
	<u>1,551</u>	<u>1,225</u>	<u>326</u>	+27%

截至二零一五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 58,000,000 元（或 5%），主要由於誠如上述總收入增加以致來自本集團之附屬公司除稅前盈利貢獻增加港幣 408,000,000 元，惟被香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」，本集團旗下上市聯營公司）之物業銷售所產生之除稅前盈利貢獻按期減少港幣 327,000,000 元（如下所述）而部份抵銷。

截至二零一五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 268,000,000 元（或 377%），主要由於誠如上述總收入增加以致來自本集團之附屬公司除稅前盈利貢獻增加港幣 476,000,000 元，惟被來自位於西安市「御錦城」及成都市「環貿廣場」（均為本集團之合營企業所持有之物業發展項目）之除稅前盈利貢獻減少港幣 225,000,000 元（如下所述）而部份抵銷。

	截至六月三十日止六個月		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按附屬公司(扣除非控股權益 後)、聯營公司及合營企 業之貢獻：</i>				
附屬公司	1,484	604	880	+146%
聯營公司	45	341	(296)	-87%
合營企業	22	280	(258)	-92%
	<u>1,551</u>	<u>1,225</u>	<u>326</u>	+27%

本集團應佔附屬公司截至二零一五年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要由於誠如上述之總收入增加所致。

本集團應佔聯營公司截至二零一五年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻減少，主要由於來自「城中匯」項目（為香港小輪之項目）對本集團之除稅前盈利貢獻為港幣 17,000,000 元，但該金額遠低於來自「逸峯」項目（為香港小輪之項目）於去年同期對本集團之除稅前盈利貢獻港幣 344,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零一五年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻減少，主要由於本集團應佔來自位於香港之「Mount Parker Residences」，以及位於中國內地之西安市「御錦城」及成都市「環貿廣場」之物業銷售除稅前盈利貢獻合共減少港幣 279,000,000 元。

物業租賃

總收入－附屬公司

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,912	1,723	189	+11%
中國內地	852	702	150	+21%
	<u>2,764</u>	<u>2,425</u>	<u>339</u>	+14%

除稅前租金淨收入－附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,478	2,295	183	+8%
中國內地	656	547	109	+20%
	<u>3,134</u>	<u>2,842</u>	<u>292</u>	+10%

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元		
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：				
附屬公司	2,048	1,804	244	+14%
聯營公司	363	338	25	+7%
合營企業	723	700	23	+3%
	<u>3,134</u>	<u>2,842</u>	<u>292</u>	<u>+10%</u>

來自香港之總收入及除稅前租金淨收入之增加，主要由於香港之投資物業組合於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內之平均租金整體較去年同期有所增加。

來自中國內地之總收入及除稅前租金淨收入之增加，主要由於位於上海市之「六八八廣場」(該項目於二零一四年五月竣工完成)之新貢獻、以及位於北京市之「環球金融中心」及位於上海市之「恒匯國際大廈」之貢獻，就此而言，(i)在北京市中心商業區甲級寫字樓物業之強勁需求及有限供應之情況下，使北京市之「環球金融中心」能從增加出租率及與租客簽訂新租約及續租時提高租金水平而獲益；及(ii)與位處於上海市閘北區類似地點及具備可比對條件之寫字樓物業比較，位於上海市之「恒匯國際大廈」於過去十二個月期間簽訂了較高租金水平之新租賃契約。

酒店業務

截至二零一五年六月三十日止六個月期間之收入減少港幣 44,000,000 元 (或 47%) 至港幣 50,000,000 元，及截至二零一五年六月三十日止六個月期間之經營虧損為港幣 15,000,000 元 (二零一四年：經營盈利港幣 27,000,000 元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團旗下之三間「麗東」酒店錄得(i)平均入住率 44.9%，較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間之 74.8% 按期顯著下跌；及(ii)平均每天房價較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間按期下跌 8%。此下跌乃主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，從中國內地到訪香港之旅客人數較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間有所下降，因而導致香港酒店行業經歷嚴峻市場情況。

百貨業務

於二零一四年十二月一日，恒基兆業發展有限公司（「恒發」，為本公司之附屬公司）完成從本集團收購 Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」），並成為恒發之全資附屬公司。香港千色店經營百貨業務。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，收入增加港幣 30,000,000 元（或 7%）至港幣 449,000,000 元，主要是由於(i)元朗店之裝修工程於二零一四年六月完成後，收入增加港幣 15,000,000 元；(ii)馬鞍山店及將軍澳店增加有關銷售固定價格商品之總購物面積合共 8,558 平方呎，以致收入增加港幣 6,000,000 元；及(iii) 其他分店增加寄售專櫃及特許專櫃之租金收入合共港幣 4,000,000 元。盈利貢獻亦增加港幣 2,000,000 元（或 1%）至港幣 155,000,000 元。

其他業務

其他業務主要包括建築工程、基建項目、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。

有關基建業務，請參閱本公司之二零一五年度中期業績公佈（此財務回顧乃其中一部份）所列載「業務回顧」一節中有關「恒基兆業發展有限公司（「恒發」）」一段。杭州市人民政府已如期於二零一五年七月二十九日全數支付補償款。基於補償款(扣除有關仲裁費用)港幣 471,000,000 元及經(i)扣除恒發對收費大橋經營權及合營公司相關資產淨值之減值虧損港幣 379,000,000 元（「合營公司減值」）；(ii)確認撥回應佔合營公司匯兌儲備港幣 138,000,000 元；及(iii)扣除由二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間基建業務之經營虧損合共港幣 15,000,000 元後，截至二零一五年六月三十日止六個月期間基建業務確認盈利港幣 215,000,000 元，較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間之經營虧損港幣 26,000,000 元，盈利貢獻按期增加港幣 241,000,000 元。經計入恒發之非控股權益應佔合營公司減值及經營虧損合共港幣 140,000,000 元後，恒發產生一次性收入港幣 355,000,000 元並按此本集團應佔 69.27% 金額為港幣 246,000,000 元。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間減少港幣 619,000,000 元（或 52%），主要原因為(i)建築工程收入減少港幣 523,000,000 元，主要是由於「逸峯」項目於二零一四年度已竣工，工程施工合同所產生之去年同期收入貢獻並沒有於本期間內再次發生；(ii)項目管理收入減少港幣 79,000,000 元，主要是由於兩個物業發展項目（為「逸峯」及「環匯廣場」項目）於去年已竣工；及(iii)股息收入減少港幣 89,000,000 元，主要是由於截至二零一四年六月三十日止六個月期間收取來自本集團投資於一個香港物業發展項目之股息收入港幣 132,000,000 元並沒有於本期間內再次發生；惟合共被下列事項而部份抵銷：(iv)物業管理之收入貢獻增加港幣 49,000,000 元；及(v)截至二零一五年六月三十日止六個月期間來自提供財務借貸服務之收入增加港幣 10,000,000 元。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，其他業務之盈利貢獻較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間增加港幣 162,000,000 元（或 38%），主要是由於(i)誠如上述來自基建業務之盈利貢獻增加港幣 241,000,000 元；(ii)截至二零一五年六月三十日止六個月期間，出售若干可供出售權益證券之收益港幣 164,000,000 元；及(iii)美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」，本集團旗下上市聯營公司）發行紅利認股權證，本集團於記錄日期二零一五年六月三十日享有獲派發紅利認股權證之權益並因此確認公允價值收益港幣 21,000,000 元；惟合共被下列事項而部份抵銷：(iv)誠如上述之原因，建築工程盈利貢獻減少港幣 27,000,000 元；(v)誠如上述之原因，項目管理盈利貢獻減少港幣 45,000,000 元；(vi)誠如上述之股息收入減少港幣 89,000,000 元；及(vii)截至二零一四年六月三十日止六個月期間，撥回於中國內地一項已終止發展項目之已計提土地折遷成本所產生之一次性收入港幣 113,000,000 元，並沒有再次於本期間內發生。

聯營公司

本集團截至二零一五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 2,286,000,000 元（二零一四年：港幣 2,397,000,000 元），較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間減少港幣 111,000,000 元（或 5%）。撇除截至二零一五年六月三十日止六個月期間本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣 317,000,000 元（二零一四年：港幣 515,000,000 元）後，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 1,969,000,000 元（二零一四年：港幣 1,882,000,000 元），較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間增加港幣 87,000,000 元（或 5%）。按期增加除稅後基礎盈利，主要是由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 228,000,000 元，乃由於煤氣營運及相關業務之業績表現於截至二零一五年六月三十日止六個月期間保持穩定增長；
- (ii) 本集團應佔香港小輪之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 237,000,000 元，主要是由於來自銷售「逸峯」物業項目之可觀盈利貢獻港幣 264,000,000 元沒有再次於本期間內發生；及
- (iii) 本集團應佔美麗華之除稅後基礎盈利貢獻增加港幣 95,000,000 元，主要是由於來自物業租賃業務之盈利貢獻增加港幣 15,000,000 元、節省餐飲業務及已終止營運業務之應佔虧損合共港幣 23,000,000 元、以及應佔出售投資物業收益港幣 55,000,000 元所引致。

合營企業

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 1,156,000,000 元（二零一四年：港幣 1,512,000,000 元），較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間減少港幣 356,000,000 元（或 24%）。撇除本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項後）港幣 535,000,000 元（二零一四年：港幣 703,000,000 元）後，本集團截至二零一五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 621,000,000 元（二零一四年：港幣 809,000,000 元），較相應截至二零一四年六月三十日止六個月期間減少港幣 188,000,000 元（或 23%）。此項按期之減少，主要是由於來自位於香港之「Mount Parker Residences」，以及位於中國內地之西安市「御錦城」及成都市「環貿廣場」等合營物業發展項目之本集團應佔除稅後盈利合共減少港幣 222,000,000 元。

融資成本

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，確認為支出之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣 447,000,000 元（二零一四年：港幣 437,000,000 元）。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本為港幣 903,000,000 元（二零一四年：港幣 1,066,000,000 元）。截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團之實際借貸年利率約為 3.91%（二零一四年：年利率約為 3.98%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值增加（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣 3,730,000,000 元（二零一四年：港幣 3,225,000,000 元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一五年六月三十日，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 10,362,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 10,420,000,000 元），票據償還期限為介乎四年至二十年（二零一四年十二月三十一日：介乎四年至二十年）之間。該等票據已包括在本集團於二零一五年六月三十日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及）。

債務償還期及利息償付比率

本集團債務總額之償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一四年 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	7,737	13,590
— 一年後但兩年內	8,158	6,940
— 兩年後但五年內	24,058	20,512
— 五年後	1,660	1,660
同母系附屬公司借款	1,473	5,021
債務總額	<u>43,086</u>	<u>47,723</u>
減：		
現金及銀行結餘	<u>(10,022)</u>	<u>(10,303)</u>
債務淨額	<u>33,064</u>	<u>37,420</u>
股東權益	<u>245,771</u>	<u>238,150</u>
借貸比率（%）	<u>13.5%</u>	<u>15.7%</u>

借貸比率乃根據本集團於結算日之債務淨額及股東權益計算。

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	
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
經營盈利（計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前）加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	<u>6,826</u>	<u>6,049</u>
利息支出（利息資本化前）	<u>808</u>	<u>977</u>
利息償付比率（倍）	<u>8</u>	<u>6</u>

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，而本集團於結算日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要以港元計值。本集團之主要匯率風險來自以人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以美元、英鎊及新加坡元計值之擔保票據（「票據」）、以日圓計值之若干銀行借款（「日圓借款」）、及以美元計值之定息債券（「債券」）。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一五年六月三十日為 672,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓（二零一四年十二月三十一日：672,000,000 美元、50,000,000 英鎊、200,000,000 新加坡元及 10,000,000,000 日圓）之票據、債券及日圓借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一五年六月三十日為港幣 10,700,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 12,000,000,000 元）之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

於二零一五年六月十七日，本公司之一間全資附屬公司透過公開投標按作價港幣 3,628,900,000 元收購一幅位於新界屯門第五十六區管翠路之地塊。該地塊將供發展作為待銷售之住宅項目用途。

除上述之交易外，截至二零一五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出售。

資產抵押

除於二零一五年六月三十日總賬面值為港幣 685,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 646,000,000 元）之若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度以外，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 29,127,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 26,303,000,000 元）。此外，本集團應佔合營企業之資本承擔為港幣 2,847,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 3,104,000,000 元）。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 1,383,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 2,019,000,000 元），其中：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及項目應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書金額為港幣 33,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 536,000,000 元），減少主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團位於香港之物業發展項目「迎海·星灣御」之預售所得款項乃存放於保管賬內並足以充分支付建築成本，以致曾授出有關「迎海·星灣御」建築活動之銀行擔保得以解除；
- (ii) 本公司就有關一家實體（於二零一五年六月三十日，本公司以可供出售權益證券之方式持有該實體之股份）所訂立之若干銀行貸款及借款作出擔保金額為港幣零元（二零一四年十二月三十一日：港幣 232,000,000 元），原因乃該銀行貸款及借款已由上述實體於二零一五年六月三十日全部償還；及
- (iii) 本集團代於中國內地物業單位之買家（相關之房產證於二零一五年六月三十日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣 1,333,000,000 元（二零一四年十二月三十一日：港幣 1,234,000,000 元），該等擔保於房產證發出後將被解除。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團約有 8,040 名全職僱員（二零一四年十二月三十一日：8,560 名），人數比對二零一四年減少 520 名，其中包括 432 名中國內地項目業務之僱員，主要是由於集團在中國內地若干發展項目進行營運技術上之調整，引入項目代管提供項目管理、建設以至營銷等服務，使部份職位重疊，故須實施精簡架構並裁減項目部份職位。

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。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,010,000,000 元（二零一四年：港幣 926,000,000 元）。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一五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

於二零一五年七月九日，本公司就以股取代二零一四年度末期現金股息已按每股市值港幣54.41元發行4,801,477股股份及按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行300,033,920股紅股。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一五年七月九日就有關以股代息計劃及派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年八月舉行會議，審閱內部監控及遵守系統及截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。董事局認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，最宜繼續出任本公司主席及董事總經理之職位，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

本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、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命

公司秘書

廖祥源 謹啟

香港，二零一五年八月二十日

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、李鏡禹、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、潘宗光及鍾瑞明。