

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)

二零一七年中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一七年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)盈利為港幣一百四十一億五千八百萬元，較去年同期之港幣八十六億一千一百萬元增加港幣五十五億四千七百萬元或 64%。每股盈利為港幣 3.54 元(二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣 2.15 元)。

若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(已扣減非控股權益及稅項)，集團期內之股東應佔基礎盈利為港幣一百零七億三千一百萬元，較去年同期之港幣四十七億八千二百萬元，增加港幣五十九億四千九百萬元或 124%。每股基礎盈利為港幣 2.68 元 (二零一六年：因應二零一七年派發紅股調整為港幣 1.20 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣四角八仙(二零一六年：每股港幣四角二仙)予於二零一七年九月七日(星期四)登記在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年九月六日(星期三)及二零一七年九月七日(星期四)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發之中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年九月五日(星期二)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。中期股息將於二零一七年九月十八日(星期一)派發予各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

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

香港

物業銷售

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

集團於期內推售多個項目，當中包括位於粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」、西營盤「翰林峰」、九龍灣「創豪坊」及長沙灣「創匯國際中心」，各項目均獲買家歡迎。銷售中之其他項目，如半山「天匯」、馬鞍山「迎海」(第一至五期)及多個“The H Collection”市區重建精品住宅，銷情亦相當理想。此外，「觀塘麗東酒店」及北角「麗東軒」分別以港幣二十二億四千八百萬元及港幣十億元售出，連同售出半山「輝煌臺」、馬頭角「迎豐」及筲箕灣「柏匯」若干商舖，以及其他商業物業，集團於截至二零一七年六月三十日止六個月內，自佔之香港物業銷售總額達港幣一百三十二億六千八百萬元，較去年同期之港幣六十二億三千三百萬元增加 113%。

物業發展

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

另外，集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目達四十五個，此等項目自佔總樓面面積有約四百萬平方呎。

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

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

	項目 數目	集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一七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)	22	1.2	
2. 擬於二零一七年下半年開售之項目 (表二)	3	0.2	
	小計：	1.4	其中約五十四萬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)	5	1.4	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購全部業權 (表四)	24	2.3	預計大部份可於二零一八年至二零一九年開售或出租
5. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成或以上業權 (表五)	21	1.7	預計大部份可於二零一九年至二零二一年開售
6. 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權 (表六)	32	0.8	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
7. 九龍尖沙咀中間道 15 號 (透過公開招標購入)	1	0.3	擬完成發展後持作收租物業
8. 中環美利道 (透過公開招標購入)	1	0.5	擬完成發展後持作收租物業
	小計：	7.0	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	8.4	

(丙) 新界主要發展中項目：

- 粉嶺北/古洞北	4.4	(註二)
- 和生圍	0.9	(註二)
- 屯門市地段第 500 號 第 56 區管翠路項目 (透過公開招標購入)	0.8	
- 元朗市地段 524 號	0.1	
- 其他	0.3	
	<hr/>	
	小計：	6.5
	<hr/>	
	(甲)至(丙)項之總計：	14.9
		<hr/> <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二十二個：

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

11. 翠峰 唐人新村 孖峰嶺路23號	78,781	78,781	住宅	100.00	2	6,617
12. 雋珺* 銅鑼灣重士街 8 號	6,529	65,267	住宅	79.762	10	4,977
13. 倚南* 鴨脷洲大街 68 號	7,953	65,761	商住	100.00	5	3,062
14. 柏匯* 筲箕灣成安街 33 號	7,513	80,090	商住	100.00	4	2,269
15. 利奧坊・曉岸* 旺角利得街 11 號	19,600	176,353	商住	100.00	4	2,166
16. 曉盈* 長沙灣福榮街 188 號	7,350	62,858	商住	100.00	2	1,615
17. 曉悅* 長沙灣福華街 571 號	7,560	63,788	商住	100.00	3	1,491
18. 曉尚* 長沙灣大埔道188號	8,324	70,340	商住	100.00	2	1,095
19. Global Gateway Tower* 長沙灣永康街 61A-61E及63號	28,004	336,052	工業	100.00	不適用	103,503 (註二)
20. 創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	14,343	172,113	寫字樓	100.00	不適用	78,685 (註二)
21. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	11,590	173,850	寫字樓	100.00	不適用	60,359 (註二)
22. 創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	21,528	171,194	寫字樓	100.00	不適用	56,903 (註二)
					小計：	1,236 1,321,017
					集團自佔面積：	<u>1,173,205</u>

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

註二：為寫字樓或工業面積。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供尚餘自佔面積約三十五萬平方呎。

(表二) 擬於二零一七年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列三個項目將於二零一七年下半年發售：

項目名稱及位置	地盤 面積 (平方呎)	樓面 面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔 權益 (%)	住宅 單位 數目	住宅 樓面面積 (平方呎)
1. 尚悅•方 元朗十八鄉路 33 號 (註一)	6,131	21,453	商住	79.03	63	19,273
2. 君豪峰* 北角英皇道 856 號	17,720	177,817	商住	100.00	464	150,031
3. 香港仔田灣街 12-18 號*	4,060	37,546	商住	100.00	142	35,030
				小計：	<u>669</u>	<u>204,334</u>
				集團自佔面積：		<u>200,292</u>

註一：尚待取得預售樓花同意書。

* 為市區舊樓重建項目，合共為集團提供自佔面積約十九萬平方呎。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有五項舊有物業正在策劃重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百四十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 香港北角京華道 18 號 (註一及註二)	52,689	329,752	100.00	329,752
2. 香港中環砵甸乍街 45 號 (註一)	9,067	135,995	19.10	25,975
3. 香港北角電氣道 218 號 (註一)	9,600	143,993	100.00	143,993
4. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,649	11,824	100.00	11,824
5. 九龍油塘灣 (註三)	810,454	3,991,981	22.80	910,172
合共：	<u>905,459</u>	<u>4,613,545</u>		<u>1,421,716</u>

註一：收租項目。

註二：該寫字樓項目已於二零一七年八月落成。

註三：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購全部業權

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

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
<u>香港</u>		
1. 上環忠正街 1-19 號	7,858	66,793
2. 上環樓梯臺 1-4 號	2,860	14,300
3. 灣仔莊士敦道 206-212 號	4,339	65,065 (註一)
4. 灣仔活道 17 號	2,015	17,128 (a)
5. 香港仔石排灣道 85-95 號	4,950	47,025 (b)
6. 半山羅便臣道 62C 號及西摩臺 6 號	3,851	33,654
7. 半山西摩道 4A-4P 號 (集團佔該項目 65%權益)	52,466	306,921
小計：	78,339	550,886
<u>九龍</u>		
8. 尖沙咀山林道 38 號	4,586	55,031 (註一)
9. 佐敦德成街 2A-2F 號	10,614	89,550
10. 大角咀嘉善街 8-30A 號	19,601	166,610
11. 大角咀角祥街 25-29 號	22,885	205,965
12. 大角咀利得街 35-47 號、角祥街 2-16 號 及福澤街 32-44 號	20,114	181,009
13. 深水埗西洋菜北街 456-466 號 及黃竹街 50-56 號	22,889	203,878 (註二)
14. 石硤尾巴域街 1-15 號 及南昌街 202-220 號	20,288	162,304 (c)
15. 石硤尾耀東街 3-8 號	7,313	58,504 (c)
16. 長沙灣元州街 342-354 號	8,013	67,847
17. 長沙灣永隆街 11-19 號	6,510	58,590 (註二)
18. 九龍城福佬村道 69-83 號	9,543	83,015 (註二)
19. 土瓜灣馬頭圍道 57-69 號、庇利街 2-20 號 及崇志街 18A-30 號	23,031	207,254
20. 紅磡黃埔街 15-17A 號	4,000	36,000 (d)

21.	紅磡黃埔街 31-33 號	3,000	27,000 (e)
22.	紅磡黃埔街 39-41 號及寶其利街 12A-12B 及 22-22A 號	4,900	44,100 (f)
23.	紅磡機利士南路 14-16 號及 26-28 號 及必嘉街 76-78 號	6,375	57,375 (g)
24.	何文田窩打老道 74-74C 號 及祐滿街 15-25 號 (集團佔該項目 49%權益)	10,677	39,240
	小計：	<u>204,339</u>	<u>1,743,272</u>
	合共：	<u>282,678</u>	<u>2,294,158</u>

註一：擬完成發展後持作收租物業。其中山林道項目預計於二零一七年下半年落成。

註二：有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

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

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成或以上業權

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

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. 半山堅道 73-73E 號	6,781	60,659
2. 灣仔活道 13-15 號	3,993	33,941 (a)
3. 西灣河太祥街 2 號	13,713	123,417
4. 香港仔石排灣道 83 號	1,128	10,716 (b)
5. 香港仔田灣街 4-6 號	1,740	14,790
6. 鴨脷洲大街 65-71 號	4,800	40,800
7. 大坑新村街 9-13 號	2,019	18,171
8. 鰂魚涌濱海街 64-94 號 (集團佔該項目 50%權益)	15,378	73,046
9. 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-46 號 (集團佔該項目 50%權益)	17,300	82,175
小計：	66,852	457,715
九龍		
10. 大角咀嘉善街 1 號、大角咀道 39-53 號及 博文街 2 號	9,642	86,778
11. 石硤尾巴域街 17-27 號	7,725	61,800 (c)
12. 石硤尾耀東街 1-2 號及 9-12 號	7,350	58,800 (c)
13. 紅磡黃埔街 1-11C 號及 19-21C 號及必嘉街 80-86 號	15,725	141,525 (d)
14. 紅磡黃埔街 2-16A 號	14,400	129,600
15. 紅磡黃埔街 22-24 號及必嘉街 88-90A 號	4,675	42,075
16. 紅磡機利士南路 30-44 號及必嘉街 75-77 號	13,175	118,575
17. 紅磡黃埔街 23-29 號及 35-37 號及必嘉街 79-81 號	8,625	77,625 (e)
18. 紅磡黃埔街 26-40A 號及必嘉街 83-85 號	13,175	118,575
19. 紅磡寶其利街 14-20 號及機利士南路 46-50 號	7,000	63,000 (f)
20. 紅磡機利士南路 2-12 號及 18-24 號	17,000	153,000 (g)
21. 土瓜灣土瓜灣道 68A-70C 號、下鄉道 14-16 號、麗華街 1-7 號及美華街 2-8 號	22,023	149,141
小計：	140,515	1,200,494
合共：	207,367	1,658,209

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

(表六) 新收購市區舊樓重建項目 — 已購二成以上至八成以下業權

集團另有三十二個遍佈港九市區各交通樞紐之項目正在進行收購，共有自佔土地面積約二十一萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百九十三萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為七十九萬平方呎。

以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

集團於二零一七年五月以港幣二百三十二億八千萬元，從政府公開招標中投得以下一幅位於中環美利道，連接港鐵站兼可飽覽鄰近遮打花園、終審法院以至皇后像廣場開揚景觀之珍貴商業用地。現計劃發展成為寫字樓及商業項目：

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

註：包括一個設有 102 個私家車位及 69 個電單車位之公眾停車場

此外，集團繼續透過收購市區舊樓作重建之用，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備之途徑，既令土地來源較易掌握，成本亦較低，為集團帶來長遠之發展收益。同時亦可惠澤人群。透過收樓重建，舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因而煥然一新，重拾活力；至於新界土地更改用途後，土地資源得以有效運用，令更多市民可享有環境清幽之理想居停。

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百二十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	13.7
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.2
小計：	14.9
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.3
合共：	24.2

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

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團擁有四十五個已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零一八年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百萬平方呎，總地價成本估計約港幣二百七十八億元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣七千元。

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

新界土地

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

政府於二零一三年七月公佈《新界東北新發展區規劃及工程研究》結果，確認古洞北及粉嶺北作為粉嶺/上水新市鎮擴展部分。政府同時採取加強版「傳統新市鎮發展模式」，在符合發展條件下，容許原址換地，令私人土地業權人可發展個別私人項目。古洞北及粉嶺北之分區計劃大綱草圖已獲得行政長官會同行政會議批准。集團於粉嶺北新發展區內共擁有二百四十萬平方呎土地，估計約有逾八十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。集團早前已就其中五幅位於粉嶺北及古洞北之土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，古洞北之土地面積約為四萬五千平方呎，預計可發展之樓面面積為三十四萬平方呎，另有四幅位於粉嶺北之土地分別約為十七萬二千平方呎，二十二萬八千平方呎、二十四萬一千平方呎及二十四萬平方呎。以上位於粉嶺北之四幅土地，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及三百六十四萬平方呎住宅樓面面積。有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。其中位於古洞北及一幅位於粉嶺北之土地，集團已接獲政府有關換地所需補地價金額之通知，並就價錢提出上訴。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。集團在原來之《新界東北新發展區規劃及工程研究》內之坪輦/打鼓嶺藍圖內，擁有約一百三十六萬平方呎之土地，並在旁邊擁有約一百零九萬平方呎之土地，合共約二百四十五萬平方呎擴大範圍之土地。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈《元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究》初步發展大綱圖及第二階段社區參與；以及《錦田南及八鄉土地用途檢討》。本集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃，集團於區內擁有約六百四十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對本集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

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

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

收租物業

截至二零一七年六月三十日止六個月內，集團在本港之應佔租金總收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司貢獻，較去年同期增加 3% 至港幣三十三億一千五百萬元，而應佔稅前租金淨收入，包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻，則較去年同期上升 4% 至港幣二十六億五千五百萬元。其中單就集團擁有 40.77% 應佔權益之國際金融中心項目，於期內所貢獻之自佔租金總收入達港幣九億七千三百萬元（二零一六年：港幣九億五千三百萬元）。集團主要出租物業於二零一七年六月底之出租率為 96%。此外，集團持有約九千個泊車位為另一租金收入來源。

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

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.6	52
寫字樓	3.4	38
工業	0.4	5
住宅及套房酒店	0.4	5
總計：	8.8	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	25
九龍	2.8	32
新界	3.8	43
總計：	8.8	100

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

由於本港寫字樓新供應有限，加上內地企業爭相進駐，令租賃需求保持殷切。集團位於核心商業區之優質寫字樓物業，如中環「國際金融中心」、北角「友邦廣場」以及上環「富衛金融中心」，期內出租率高企，且續租之租金均有所提升。至於集團位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「鴻圖道 52 號」，亦表現良好，租金持續平穩增長。此外，位於北角京華道 18 號，坐擁三十三萬平方呎之臨海甲級寫字樓項目，已於二零一七年八月落成。其租務進展理想，已接獲不少跨國集團及內地企業查詢。

酒店

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

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

建築

集團近年致力重建市區舊樓，既改善本港市容，亦為市民締造更安全舒適之生活環境。由於項目多位處人口稠密之地區，集團因此廣泛採納領先能源與環境設計(LEED)及建築環境評估方法升級版(BEAM Plus)所提倡之節能環保元素。除研發並採用預制組件外，集團亦自行承辦各發展項目之地基工程，並參與生產玻璃幕牆，務求加快工程進度，減少對地盤周邊社區造成滋擾。以上措施既有助減省人手及材料損耗，亦令品質及成本效益有所提升。此外，因應集團現有多個在建項目，集團因此透過大量採購合適建材及機電設備，並招攬更多優質承判商，以規模優勢進一步削減建築成本開支。由於集團對建築每項細節均一絲不苟，因此項目建成後皆以質素超卓見稱而屢獲殊榮。就以長沙灣「曉盈」及馬鞍山「迎海」(第四及第五期)為例，近期獲香港專業驗樓學會分別評選為「優秀屋苑」及「五星級屋苑」。至於商業項目方面，北角「京華道 18 號」及尖沙咀「中間道 15 號」均已取得國際 WELL 健康建築研究院(International WELL Building Institute)金級別前期認證，令集團在本港 WELL 認證方面領先同儕。

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

期內在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 傲形 紅磡馬頭圍道 200 號	4,905	41,314	商住	100.00	41,314
2. 柏匯 筲箕灣成安街 33 號	7,513	80,090	商住	100.00	80,090
3. 迎豐 馬頭角馬頭角道 50 號	11,400	102,570	商住	100.00	102,570
4. 利奧坊·曉岸 旺角利得街 11 號	19,600	176,353	商住	100.00	176,353
				合共：	400,327

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

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港及內地合共管理逾八萬個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。

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

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

中國內地

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

期內建成以下項目：

項目名稱	發展類別	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 蘇州「水漾花城」G3期1及2號棟	住宅/商業	70	0.69
2. 上海「恒基旭輝中心」四期	辦公樓	50	0.18
3. 南京「玲瓏翠谷」二期	住宅	100	0.04
		總計：	0.91

集團早前因應市場基本環境變化而作出以下策略：

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

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

就上述策略方針，集團於期內轉讓持有非核心收租物業及待發展地塊之公司權益：

- (一) 集團於去年十二月簽訂協議，以約港幣三十二億六千一百萬元轉讓持有北京「恒基中心」商場連車位之投資公司權益，有關交易已於二零一七年二月完成。
- (二) 於二零一七年三月，持有位於廣州芳村尚待拆遷及清理之地塊之投資公司，集團以約港幣十九億四千六百萬元，向碧桂園控股有限公司（「碧桂園」，為本港上市之房地產開發商）轉讓該投資公司的權益，項目原可建樓面面積逾一千二百萬平方呎。有關交易已於二零一七年三月完成。

- (三) 於二零一七年五月，集團與廣州富力地產股份有限公司（「富力」，為本港上市之房地產開發商）訂立協議，以合共約港幣八十六億元轉讓若干公司之權益予富力，該等公司分別持有集團九個位於瀋陽、鞍山、鐵嶺、大連及廣州之項目，項目原可建樓面面積合共約三千九百萬平方呎。有關交易已於二零一七年七月完成。

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

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

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

發展中或可供將來發展之土地儲備

集團自佔
可建樓面面積*
(百萬平方呎)

主要城市	
上海	3.0
廣州	1.8
小計：	4.8
二線城市	
長沙	6.2
成都	3.6
大連	0.3
南京	0.1
瀋陽	4.5
蘇州	5.5
西安	10.7
徐州	0.6
宜興	2.6
小計：	34.1
總計：	38.9

* 不包括地庫及停車場面積

土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	29.5	76
寫字樓	4.9	13
商業	3.9	10
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.6	1
總計：	38.9	100

物業銷售

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

收租物業

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

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

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

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

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

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

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

恒發現時在六個人口稠密之住宅社區（即荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門），設有名為「千色 Citistore」之百貨公司，致力以合理及具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。

回顧期內，恒發推出以下多項新猷以加強「千色 Citistore」之競爭優勢：

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

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

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

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

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

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

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

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣截至二零一七年六月三十日止之六個月內，未經審核股東應佔稅後溢利為港幣四十四億七千二百萬元，較去年同期增加港幣一億四千一百萬元。

本港煤氣業務

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

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

中國內地公用事業業務

於二零一七年六月底，該集團持有港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)已發行股份總數約65.56%。港華燃氣於今年上半年之業務增長理想，股東應佔稅後溢利為港幣六億零二百萬元，較去年同期增加約7%。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，今年上半年新增湖北省鍾祥市胡集鎮城市燃氣項目及內蒙古自治區包頭市固陽縣天然氣中游管網項目。

包括旗下之港華燃氣在內，該集團在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十一個，遍佈二十三個省、自治區和直轄市，今年上半年總售氣量約為九十七億二千萬立方米，較去年同期增長13%，燃氣客戶則增加至約2,415萬戶，增長10%。

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

在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫，總儲量約為四億四千萬標準立方米，項目將分期建設。第一期工程建設約一億四千萬標準立方米儲量，其中儲量約為8,360萬標準立方米之兩口儲氣井已於今年七月竣工。

該集團以「港華」為品牌之天然氣汽車加氣站分佈於全國不同省份，至今已建成一百一十五座，業務進展良好。現正參與投資一個於長江流域江蘇段擁有六個水上躉船加注站點之合資項目。

該集團以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十一年，至今共投資和營運六個水務項目，分別為江蘇省蘇州市吳江區和安徽省蕪湖市之供水合資項目、安徽省馬鞍山市鄭蒲港新區和蕪湖市江北新區供水獨資項目、江蘇省蘇州市蘇州工業園區之供水和污水處理合資項目和特殊工業污水綜合處理合資項目。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區正在興建一座每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料之廠房，為該集團首個此類型之變廢為寶項目，預計將於二零一八年第三季投產。

連同港華燃氣之項目，該集團至今已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百四十二個項目，較去年底增加一個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。

新興環保能源業務

該集團透過全資附屬公司易高環保投資有限公司及其屬下企業(統稱「易高」)致力開拓之新興環保能源業務在內地之發展亦穩步向前。

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

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化項目於今年上半年之經營環境因液化天然氣價格回升得以大幅改善，生產量亦較去年同期上升18%。易高位於陝西、內蒙古、寧夏、山東、山西、江蘇、河南和遼寧等省份和自治區之天然氣加氣站網絡正在逐步成形，目前已投入運作、在建及籌建中之加氣站共有六十二座。

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

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

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

融資計劃

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

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

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

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

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

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

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

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

期內，該集團證券投資錄得溢利為港幣三千四百萬元。

香港小輪下半年將積極出售剩餘單位及車位，並繼續物色適合的投資機會。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

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

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

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

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

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

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

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

集團財務

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

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

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

展望

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

期內，集團從多重途徑補充在本港之土地儲備，取得良好進展：(一)集團於本年五月以港幣二百三十二億八千萬港元，投得一幅位於中環美利道之珍貴商業用地；(二)集團購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目已增至四十五個，自佔樓面面積合共約四百萬平方呎；以及(三)集團持有四千四百九十萬平方呎新界土地，為全港擁有最多新界土地之發展商。其中位於古洞北及一幅位於粉嶺北之土地，集團現正積極與政府商討補地價條件，在達成有關補地價協議後即可啟動發展。

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

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

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

在本港，京華道 18 號甲級寫字樓項目、山林道銀座式商業項目以及「利奧坊·曉岸」之商場可望於二零一七年年尾投入營運，為集團自佔收租物業樓面面積擴展至約九百二十萬平方呎。內地方面，集團將繼續於主要城市核心地段，發展商辦項目作長期收租之用。集團於期內投得一幅位於上海市徐匯區黃浦江南伸延段，提供可建樓面面積共約九十六萬平方呎之商辦用地。連同早前購入之另一鄰近地塊，將發展成為樓面面積合共約三百萬平方呎之大型綜合項目。此外，其餘在建之收租項目亦進展順利(包括位於本港之中間道商業項目及電氣道重建項目，以及廣州海珠廣場站項目)，將引領集團經常性租金收入進一步提升。

「聯營公司」－香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入之另一穩定來源。其中香港中華煤氣於內地二十六個省、自治區及直轄市取得合共二百四十二個項目，在香港及內地合共擁有二千六百萬戶管道燃氣客戶，加上其他業務範疇不斷擴張，該公司定能繼續為集團帶來可觀收益。

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

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

業績

綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入	四	12,753	9,725
直接成本		(6,289)	(5,186)
		6,464	4,539
其他收益	五	284	234
其他收入/(虧損)淨額	六	2,449	(218)
分銷及推廣費用		(721)	(489)
行政費用		(886)	(848)
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		7,590	3,218
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	七	3,148	2,683
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		10,738	5,901
融資成本	八(a)	(327)	(398)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,600	2,227
應佔合營企業盈利減虧損		2,031	1,751
除稅前盈利	八	15,042	9,481
所得稅	九	(715)	(745)
本期盈利		14,327	8,736

綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		14,158	8,611
非控股權益		169	125
本期盈利		<u>14,327</u>	<u>8,736</u>
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利			
(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	+(a)	<u>港幣3.54元</u>	<u>港幣2.15元*</u>
按不包括投資物業及發展中投資物業			
公允價值變動 (扣除遞延稅項後)			
之影響之每股盈利			
(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	+(b)	<u>港幣2.68元</u>	<u>港幣1.20元*</u>

* 就二零一七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
截至二零一七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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期盈利	14,327	8,736
本期其他全面收益（除稅及重新分類後）：		
其後可能被重新分類至損益之項目：		
— 匯兌差額：匯兌儲備之變動淨額	1,373	(1,058)
— 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	(193)	(133)
— 可供出售證券：公允價值儲備之變動淨額	196	86
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	576	(595)
本期其他全面收益	1,952	(1,700)
本期全面收益總額	16,279	7,036
應佔：		
本公司股東	16,102	6,918
非控股權益	177	118
本期全面收益總額	16,279	7,036

綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日

		於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		161,081	131,850
其他物業、廠房及設備		342	1,419
聯營公司權益		56,199	53,936
合營企業權益		41,331	38,728
衍生金融工具		130	358
其他金融資產		11,155	10,854
遞延稅項資產		360	377
		270,598	237,522
流動資產			
購買物業訂金	十三	4,711	4,608
存貨	十四	74,385	75,242
應收賬款及其他應收款	十五	11,232	10,651
保管賬存款		1,084	1,289
現金及銀行結餘		25,366	22,966
		116,778	114,756
分類為尚待完成之交易資產		1,553	3,220
		118,331	117,976
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十六	20,368	21,223
銀行借款		24,728	14,392
擔保票據		336	5,760
應付稅項		1,504	1,054
		46,936	42,429
分類為尚待完成之交易資產之相關負債		13	32
		46,949	42,461
流動資產淨值		71,382	75,515
總資產減流動負債		341,980	313,037

綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日（續）

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	45,167	28,086
擔保票據	7,973	7,846
同母系附屬公司借款	339	316
衍生金融工具	1,124	906
遞延稅項負債	6,263	6,582
	<u>60,866</u>	<u>43,736</u>
資產淨值	<u>281,114</u>	<u>269,301</u>
資本及儲備		
股本	52,345	52,345
其他儲備	223,171	211,189
本公司股東應佔權益總額	<u>275,516</u>	<u>263,534</u>
非控股權益	5,598	5,767
權益總額	<u>281,114</u>	<u>269,301</u>

附註：

一 業績審閱

截至二零一七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。

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二零一六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，惟預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中出現之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註三。

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。

截至二零一七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二零一六年十二月三十一日止財政年度之財務資料（作為比較之資料）並不構成本公司在該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第 622 章）第 436 條規定，需披露此等法定財務報表之相關進一步資料如下：

按照香港《公司條例》（第 622 章）第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之要求，本公司已向公司註冊處遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師就截至二零一六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《香港財務報告準則》修訂，並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關：

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

上述之發展並未對本集團之本期間或以前期間業績及財務狀況之編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、百貨公司經營及管理和其他業務(主要包括產生自酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地之收入)。

主要項目分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售物業	8,893	5,886
租金收入	2,779	2,739
百貨業務	411	443
其他業務	670	657
總額(附註十二(b))	12,753	9,725

五 其他收益

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

六 其他收入/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益淨額(註(i))		
— 持有投資物業(註(i)(1))	156	-
— 持有待發展物業(註(i)(2))	1,148	-
出售收益/(虧損)淨額來自：		
— 投資物業	931	9
— 其他物業、廠房及設備	(7)	-
存貨撥備撥回/(撥備)淨額	22	(149)
衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額		
— 利率掉期合約(註(ii))	(176)	-
— 其他衍生金融工具	55	(21)
贖回持有至期滿日之債務證券之實現收益淨額	14	10
可供出售證券之減值虧損	-	(21)
持有至期滿日之債務證券之減值虧損撥回	-	3
應收貿易賬款之減值虧損撥回/(減值虧損) (附註十二(c))	5	(15)
外幣兌換收益淨額	63	47
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(註(iii))	-	(12)
出售可供出售證券收益淨額	310	-
其他	(72)	(69)
	2,449	(218)

註：

(i) 轉讓附屬公司權益之收益淨額包括：

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

(ii) 此金額代表於本期間若干現金流量對沖之公允價值變動。

(iii) 由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)港幣12,000,000元，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行貸款及擔保票據(為對沖項目)及其相關利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約(為對沖工具)之間的對沖關係於截至二零一六年六月三十日止六個月期間內撤銷。

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二零一七年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行(其員工具備香港測量師學會之會員資格,且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

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

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3,148,000,000元(二零一六年:港幣2,683,000,000元)及其就中國內地投資物業公允價值變動而產生之遞延稅項支出為港幣41,000,000元(二零一六年:港幣206,000,000元)已在本期間之綜合損益表內確認。

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

八 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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	960	937
界定供款退休計劃之供款	49	49
	<u>1,009</u>	<u>986</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(c) 其他項目：		
折舊(附註十二(c))	54	53
銷售成本		
— 待銷售之已建成物業	5,111	4,032
— 存貨	133	148
可供出售證券投資之股息收入		
— 上市	(62)	(52)
— 非上市	-	(66)
	<u>-</u>	<u>(66)</u>

九 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	596	355
香港以外稅項撥備	455	167
土地增值稅撥備	43	2
	<hr/>	<hr/>
	1,094	524
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(379)	221
	<hr/>	<hr/>
	715	745
	<hr/> <hr/>	<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% (二零一六年：16.5%)稅率計算。

香港以外稅項撥備乃就本期內在有關稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本期內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途的物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零一六年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有物業發展開支)而釐定。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 百萬股	二零一六年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	3,637	3,306
就二零一六年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	-	331
就二零一七年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	364	364
本期內普通股之加權平均股數(二零一六年:經調整)	4,001	4,001

本期內及相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於該兩個期間內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

十 每股盈利（續）

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利（「基礎盈利」）港幣10,731,000,000元（二零一六年：港幣4,782,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	14,158	8,611
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 (附註七)	(3,148)	(2,683)
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響(附註七)	41	206
本期內應佔投資物業公允價值變動(扣除遞延 稅項後)：		
－ 聯營公司	(490)	(429)
－ 合營企業	(1,359)	(1,121)
本期內出售投資物業之累計公允價值變動 (扣除稅項後)(註)：		
－ 附屬公司	1,598	311
－ 聯營公司及合營企業	28	-
非控股權益之影響	(97)	(113)
基礎盈利	10,731	4,782
每股基礎盈利	港幣2.68元	港幣1.20元*

* 就二零一七年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本期間內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之本公司股東應佔盈利之內)港幣1,487,000,000元(二零一六年：港幣194,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

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	
	二零一七年	二零一六年
	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4角8仙 (二零一六年：每股港幣4角2仙)	<u>1,921</u>	<u>1,528</u>

於報告期間結束日後擬派發之中期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准及支付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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1角3仙 (二零一六年：每股港幣1元7仙)	<u>4,110</u>	<u>3,538</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
百貨業務	:	百貨公司經營及管理
其他業務	:	酒店經營及管理、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

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

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

(a) 須報告分部業績

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

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		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	綜合 分部業績	收入	分部業績	收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	(註(i))									
截至二零一七年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	7,504	2,781	375	125	7,879	2,906	(167)	(107)	7,712	2,799
中國內地	1,389	126	918	244	2,307	370	-	(2)	2,307	368
	<u>8,893</u>	<u>2,907</u>	<u>1,293</u>	<u>369</u>	<u>10,186</u>	<u>3,276</u>	<u>(167)</u>	<u>(109)</u>	<u>10,019</u>	<u>3,167</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
	<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>
	(註(ii))									
百貨業務	411	127		-		127		(12)		115
其他業務	670	603		203		806		-		806
	<u>12,753</u>	<u>5,776</u>		<u>1,740</u>		<u>7,516</u>		<u>(125)</u>		<u>7,391</u>
公用事業及能源	-	-		2,034		2,034		-		2,034
	<u>12,753</u>	<u>5,776</u>		<u>3,774</u>		<u>9,550</u>		<u>(125)</u>		<u>9,425</u>
銀行利息收入		202		57		259		(3)		256
存貨撥備撥回淨額		22		-		22		-		22
出售物業權益(註(iv))		2,235		16		2,251		(37)		2,214
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(645)		(122)		(767)		12		(755)
經營盈利		<u>7,590</u>		<u>3,725</u>		<u>11,315</u>		<u>(153)</u>		<u>11,162</u>
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加		3,148		1,851		4,999		(41)		4,958
融資成本		(327)		(323)		(650)		6		(644)
除稅前盈利		<u>10,411</u>		<u>5,253</u>		<u>15,664</u>		<u>(188)</u>		<u>15,476</u>
所得稅		(715)		(622)		(1,337)		19		(1,318)
本期盈利		<u>9,696</u>		<u>4,631</u>		<u>14,327</u>		<u>(169)</u>		<u>14,158</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	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						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	355	(84)	271	1,587	1,858
美麗華酒店企業有限公司	-	343	25	368	-	368
香港小輪(集團)有限公司	20	20	11	51	-	51
— 非上市聯營公司	199	76	48	323	-	323
	219	794	-	1,013	1,587	2,600
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	17	1,946	68	2,031	-	2,031
	236	2,740	68	3,044	1,587	4,631

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	綜合 分部業績	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一六年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	4,071	1,192	41	32	4,112	1,224	(458)	(129)	3,654	1,095
中國內地	1,815	(5)	671	103	2,486	98	(4)	(2)	2,482	96
	<u>5,886</u>	<u>1,187</u>	<u>712</u>	<u>135</u>	<u>6,598</u>	<u>1,322</u>	<u>(462)</u>	<u>(131)</u>	<u>6,136</u>	<u>1,191</u>
物業租賃										
香港	1,889	1,441	1,332	1,119	3,221	2,560	(7)	(2)	3,214	2,558
中國內地	850	699	6	5	856	704	-	-	856	704
	<u>2,739</u>	<u>2,140</u>	<u>1,338</u>	<u>1,124</u>	<u>4,077</u>	<u>3,264</u>	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>	<u>4,070</u>	<u>3,262</u>
百貨業務	443	155		-		155		(20)		135
其他業務	657	260		66		326		(10)		316
	<u>9,725</u>	<u>3,742</u>		<u>1,325</u>		<u>5,067</u>		<u>(163)</u>		<u>4,904</u>
公用事業及能源	-	-		2,025		2,025		-		2,025
	<u>9,725</u>	<u>3,742</u>		<u>3,350</u>		<u>7,092</u>		<u>(163)</u>		<u>6,929</u>
銀行利息收入		143		39		182		(2)		180
存貨撥備淨額		(149)		(1)		(150)		-		(150)
出售物業權益(註(iv))		9		1		10		(2)		8
未分配之總公司及企業費用淨額	(註(iii))	(527)		(137)		(664)		14		(650)
經營盈利		3,218		3,252		6,470		(153)		6,317
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加		2,683		1,555		4,238		(4)		4,234
融資成本		(398)		(296)		(694)		7		(687)
除稅前盈利		5,503		4,511		10,014		(150)		9,864
所得稅		(745)		(533)		(1,278)		25		(1,253)
本期盈利		<u>4,758</u>		<u>3,978</u>		<u>8,736</u>		<u>(125)</u>		<u>8,611</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	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一六年六月三十日止六個月						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(v))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	351	(123)	228	1,570	1,798
美麗華酒店企業有限公司	-	316	(6)	310	-	310
香港小輪(集團)有限公司	28	23	(12)	39	-	39
— 非上市聯營公司	42	37	1	80	-	80
	70	727	(140)	657	1,570	2,227
應佔合營企業盈利減虧損(註(vi))	(3)	1,692	62	1,751	-	1,751
	67	2,419	(78)	2,408	1,570	3,978

十二 分部報告（續）

(a) 須報告分部業績（續）

註：

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

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

- (v) 本期本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣794,000,000元(二零一六年：港幣727,000,000元)，已包括期內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣490,000,000元(二零一六年：港幣429,000,000元)。

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

- (vi) 本期本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,946,000,000元(二零一六年：港幣1,692,000,000元)，已包括期內投資物業之公允價值增加(扣除遞延稅項後)港幣1,359,000,000元(二零一六年：港幣1,121,000,000元)。

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

十二 分部報告 (續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業及其他物業、廠房及設備而言乃根據該資產之實物所在地、而就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
香港	10,536	7,048	215,302	187,715
中國內地	2,217	2,677	43,651	38,218
	12,753	9,725	258,953	225,933
	(附註四)	(附註四)		

(c) 其他分部資料

	折舊(附註八(c))		應收貿易賬款之(減值虧損撥回)/減值虧損(附註六)	
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元
物業發展	4	6	-	-
物業租賃	2	4	2	-
百貨業務	17	12	-	-
其他業務	31	31	(7)	15
	54	53	(5)	15

十三 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣3,636,000,000元(二零一六年十二月三十一日: 港幣3,591,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一六年十二月三十一日: 港幣561,000,000元)，有關獲得位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

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

十四 存貨

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	10,542	10,334
供發展後銷售之待發展/發展中物業	54,811	54,440
待銷售之已建成物業	8,951	10,388
	74,304	75,162
其他業務		
存貨	81	80
	74,385	75,242

十五 應收賬款及其他應收款

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

十五 應收賬款及其他應收款(續)

應收貸款包括港幣13,000,000元為無抵押及免息，以及港幣132,000,000元為有抵押、付息且年利率為12% (二零一六年十二月三十一日：應收貸款包括港幣114,000,000元及港幣179,000,000元為有抵押、付息且年利率分別為香港銀行同業拆息利率加4%及12%)。此款項預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

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

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

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	4,123	2,426
逾期一個月或以上至三個月內	57	44
逾期三個月或以上至六個月內	25	13
逾期六個月或以上	61	55
	4,266	2,538

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。

十六 應付賬款及其他應付款

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

於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,654	1,874
於一個月後但三個月內到期	347	508
於三個月後但六個月內到期	249	512
於六個月後到期	3,393	3,055
	5,643	5,949

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

十七 於報告期間結束日後之非調整事項

- (a) 董事於報告期間結束日後宣派中期股息。有關詳情披露於附註十一(a)。
- (b) 於二零一七年七月十日，本集團轉讓其於Uhray Investment Limited及其全資附屬公司之全部股權權益及股東貸款之交易已經完成。該項交易之收益並列為本集團賬目所示盈利及基礎盈利之金額分別為港幣零元及港幣473,000,000元，並已於二零一七年七月十日被本集團確認。
- (c) 於二零一七年七月十二日，本集團轉讓其於Enhance Invest Inc.之全部股權權益及其全資附屬公司大城市有限公司之股東貸款，連同大城市有限公司之全部權益之交易已經完成。該項交易之收益並列為本集團賬目所示盈利及基礎盈利之金額為港幣699,000,000元(可予調整)，並已於二零一七年七月十二日被本集團確認。
- (d) 於二零一七年五月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立具有法律約束力之備忘錄，有關本集團轉讓其於若干全資附屬公司之全部權益，並通過該等附屬公司持有其位於中國內地之附屬公司合共持有位於中國內地鞍山市、大連市、廣州市、鐵嶺市及瀋陽市之九個物業發展項目。出售總現金代價(連同償還關聯方貸款)約為港幣8,600,000,000元(可予調整)並較項目之成本輕微稍高，其中主要原因為相關地塊尚未達至發展階段。該項交易於二零一七年七月五日簽訂有關協議並已完成，代價餘額為分期支付。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零一七年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

收入及盈利

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

截至六月三十日止六個月		
二零一七年	二零一六年	增加
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)	14,158	8,611	+64%
- 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註)	10,731	4,782	+124%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)，並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本期間內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之股東應佔盈利之內)港幣 1,487,000,000 元(二零一六年：港幣 194,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回。

撇除對截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間基礎盈利之若干一次性收入/支出項目之影響後，兩個財政期間之經調整基礎盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加(減少)	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	10,731	4,782	5,949	+124%
(減)/加：				
一次性(收入)/支出項目 -				
若干可供出售證券之全部投資除				
稅後出售收益	(289)	-	(289)	
期間內退回位於中國內地之一個				
發展地塊所引致之賬面值減值	-	75	(75)	
經調整股東應佔基礎盈利	10,442	4,857	5,585	+115%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

總收入 - 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加(減少)	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	7,504	4,071	3,433	+84%
中國內地	1,389	1,815	(426)	-23%
	8,893	5,886	3,007	+51%

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(乃有關本集團附屬公司持有之項目)來自「傲形」、「柏匯」、「迎豐」及「利奧坊·曉岸」(該等全部物業發展項目均於本期間內竣工完成)合計港幣 5,145,000,000 元，以及來自其他主要已完成項目(例如「迎海·星灣御」、「迎海·駿岸」、「迎海·御峰」、「雋琚」及「Global Gateway Tower」等項目)合計港幣 2,359,000,000 元。相比之下，相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入來自於該期間內竣工完成之物業發展項目港幣 2,289,000,000 元，以及來自其他已完成項目港幣 1,782,000,000 元。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入主要來自出售於本期間內竣工完成並交付單位予買家之物業發展項目，即為蘇州市「水漾花城」第G3期第一幢及第二幢及南京市「玲瓏翠谷」第二期剩餘部分合計港幣295,000,000元，及來自於二零一七年一月一日以前竣工完成並於本期間內出售及交付單位予買家之其他物業發展項目，即為西安市「恒基·碧翠錦華」、宜興市「恒基·譽瓏湖濱」及重慶市「翔龍江畔城」合計港幣1,094,000,000元。相比之下，相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入包括港幣922,000,000元來自出售於該期間內竣工完成並交付單位予買家之物業發展項目，以及來自於二零一六年一月一日以前竣工完成並於相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間內出售及交付單位予買家之其他物業發展項目港幣893,000,000元。

除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	2,799	1,095	1,704	+156%
中國內地	368	96	272	+283%
	<u>3,167</u>	<u>1,191</u>	<u>1,976</u>	+166%

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣1,704,000,000元(或156%)，主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有之香港物業銷售項目之總收入增加所引致。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣272,000,000元(或283%)，主要是由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內出售若干具盈利能力之項目並交付單位予買家、其盈利貢獻於本期間內確認，以及本集團應佔來自位於上海市「恒基旭輝中心」項目盈利貢獻增加港幣157,000,000元。

	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	2,798	1,056	1,742	+165%
聯營公司	336	111	225	+203%
合營企業	33	24	9	+38%
	<u>3,167</u>	<u>1,191</u>	<u>1,976</u>	+166%

本集團應佔附屬公司截至二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要是由於誠如上述有關來自本集團附屬公司持有位於香港及中國內地之物業項目所引致。

本集團應佔聯營公司截至二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要是由於來自位於香港之「臻璈」項目及位於中國內地上海市之「恒基旭輝中心」項目合共港幣 236,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零一七年六月三十日止六個月期間物業銷售之除稅前盈利貢獻增加，主要是由於應佔來自位於香港之「環滙廣場」項目、以及位於中國內地成都市之「成都環貿廣場」項目及上海市之「車墩安貝爾花園」項目盈利貢獻增加合共港幣 62,000,000 元，惟被位於中國內地西安市之「御錦城」項目及大連市之「恒基·碧桂園金石灘」項目盈利貢獻減少合共港幣 54,000,000 元而部分抵銷。

物業租賃

總收入 - 附屬公司

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加(減少) 港幣百萬元	%
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,957	1,889	68	+4%
中國內地	822	850	(28)	-3%
	<u>2,779</u>	<u>2,739</u>	<u>40</u>	+1%

除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至六月三十日止六個月		增加(減少)	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,655	2,558	97	+4%
中國內地	648	704	(56)	-8%
	<u>3,303</u>	<u>3,262</u>	<u>41</u>	<u>+1%</u>
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	2,135	2,138	(3)	-
聯營公司	391	382	9	+2%
合營企業	777	742	35	+5%
	<u>3,303</u>	<u>3,262</u>	<u>41</u>	<u>+1%</u>

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

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

百貨業務

百貨業務是由 Citistore (Hong Kong) Limited (「香港千色店」，為本公司之附屬公司恒基兆業發展有限公司之全資附屬公司)營運。

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

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

其他業務

其他業務主要包括酒店經營、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務，以及建築材料貿易及出售租賃土地。

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

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

聯營公司

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,600,000,000 元(二零一六年：港幣 2,227,000,000 元)，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加港幣 373,000,000 元(或 17%)。撇除截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)港幣 490,000,000 元(二零一六年：港幣 429,000,000 元)及經調整加回於本期間內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動港幣 28,000,000 元(二零一六年：零)以使與上述「收入及盈利」一段中「註」項所表達之基準一致後，本集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 2,138,000,000 元(二零一六年：港幣 1,798,000,000 元)，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加港幣 340,000,000 元(或 19%)。除稅後基礎盈利之按期增加主要是由於下列原因：

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

合營企業

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

融資成本

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，確認為支出之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 327,000,000 元(二零一六年：港幣 398,000,000 元)。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本為港幣 724,000,000 元(二零一六年：港幣 873,000,000 元)。

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

重估投資物業及發展中投資物業

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

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零一七年六月三十日，根據本集團於二零一一年八月三十日成立之中期票據發行計劃已發行及尚未償還(並由本公司擔保償還)之票據賬面總金額為港幣 2,641,000,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 8,004,000,000 元)，票據償還期限為介乎七年至二十年(二零一六年十二月三十一日：介乎五年至二十年)之間。該等票據已包括在本集團於二零一七年六月三十日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所提及)。

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
- 一年內	25,064	20,152
- 一年後但兩年內	20,764	6,712
- 兩年後但五年內	31,835	28,681
- 五年後	541	539
同母系附屬公司借款	339	316
債務總額	78,543	56,400
減：		
現金及銀行結餘	(25,366)	(22,966)
債務淨額	53,177	33,434
股東權益	275,516	263,534
借貸比率(%)	19.3%	12.7%

於二零一七年六月三十日，經計及指定為現金流量對沖工具之掉期合約之影響後，集團債務總額之 25%(二零一六年十二月三十一日：45%)為附帶固定利率之借款。

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
經營盈利(計入投資物業及發展中投資物業之公允價值變動前)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	10,372	5,646
利息支出(利息資本化前)	636	782
利息償付比率(倍)	16	7

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

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

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借貸以達致自然對沖。就本金總額於二零一七年六月三十日為 672,000,000 美元、50,000,000 英鎊及 200,000,000 新加坡元之票據和債券(二零一六年十二月三十一日：本金總額為 672,000,000 美元、50,000,000 英鎊及 200,000,000 新加坡元之票據和債券及本金額為 10,000,000,000 日圓之借款(惟本集團已於二零一七年二月全額償還)而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，就本集團若干以港元計值並按浮動息率及本金總額於二零一七年六月三十日為港幣 11,450,000,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 11,450,000,000 元)之銀行借款而言，本集團與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險。

重大收購及出售

重大收購

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

重大出售

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

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

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

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

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

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

除上述之交易外，截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關附屬公司之任何重大收購或任何其他重大出售。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方(二零一六年十二月三十一日：除若干可供出售證券及持有至期滿日之債務證券之合計賬面值港幣 411,000,000 元乃抵押予若干財務機構作為其向本集團之一間全資附屬公司授出信貸額度外，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方)。

資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 24,424,000,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 27,493,000,000 元)。此外，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 5,646,000,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 2,122,000,000 元)。

或然負債

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

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

僱員及薪酬政策

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

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

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

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

發行股份

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一七年六月二十一日就派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於本年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

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

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

本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，二零一七年八月二十二日

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：鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、梁希文及潘宗光。