



恒基兆業地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
股份代號：12

2020

中期報告

目錄

2	二零二零年中期業績摘要
3	中期業績及股息
3	暫停辦理股份過戶登記
4	管理層討論及分析
	業務回顧
4	香港
18	中國內地
22	恒基兆業發展有限公司
	聯營公司
23	香港中華煤氣有限公司
25	香港小輪(集團)有限公司
26	美麗華酒店企業有限公司
27	集團財務
27	展望
	簡明中期財務報表
29	綜合損益表
30	綜合損益及其他全面收益表
31	綜合財務狀況表
33	綜合權益變動表
35	簡明綜合現金流量表
36	簡明中期財務報表(未經審核)附註
64	財務回顧
75	其他資料
78	披露權益資料
84	獨立核數師審閱報告

二零二零年中期業績摘要

	註	截至六月三十日止六個月		變動
		二零二零年 未經審核 港幣百萬元	二零一九年 未經審核 港幣百萬元	
物業銷售				
— 營業額	1	8,289	4,885	+70%
— 稅前盈利貢獻	1	3,189	1,107	+188%
物業租賃				
— 租金總收入	1	4,391	4,589	-4%
— 稅前租金淨收入	1	3,321	3,585	-7%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	2	5,182	6,702	-23%
— 公佈盈利		2,834	7,515	-62%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	2, 3	1.07	1.38	-22%
— 公佈盈利	3	0.59	1.55	-62%
每股中期股息		0.50	0.50	不變
		於二零二零年 六月三十日 未經審核 港幣	於二零一九年 十二月三十一日 經審核 港幣	變動
每股資產淨值	3	65.20	66.28	-2%
淨借貸相對股東權益		28.2%	25.5%	+2.7百分點

		百萬平方呎	百萬平方呎
香港物業			
土地儲備(以自佔樓面面積計)			
— 待發展/發展中之物業樓面	4	13.6	13.8
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		0.8	0.8
	小計:	14.4	14.6
— 已建成各類收租物業(連酒店)樓面		9.9	9.9
	合共:	24.3	24.5
新界土地(以自佔土地面積計)		45.3	44.9
中國內地物業			
土地儲備(以自佔樓面面積計)			
— 待發展/發展中之物業樓面		27.4	31.9
— 已建成可售存貨樓面		0.6	0.5
— 已建成各類收租物業樓面		7.3	6.4
		35.3	38.8

註1: 此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

註2: 撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動(已扣減稅項)。

註3: 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定, 每股盈利是以調整派發紅股後之加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按當日已發行股份數目計算。

註4: 當中包括粉嶺北及其他項目, 其自佔可發展面積合共約四百萬平方呎, 有待達成補地價協議方可落實。

中期業績及股息

集團截至二零二零年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利為港幣五十一億八千二百萬元，較去年同期之港幣六十七億零二百萬元，減少港幣十五億二千萬元或23%。基礎盈利減少除因新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響外，主要由於去年同期出讓位於尖沙咀天文臺道一幢物業所佔一半權益之應佔盈利約港幣十三億零五百萬元。每股基礎盈利為港幣1.07元(二零一九年：港幣1.38元)。

期內，由於疫情爆發，影響物業價值下跌，集團投資物業及發展中投資物業經重估後錄得公允價值虧損(已扣減非控股權益及遞延稅項)合共港幣二十三億四千八百萬元，相對去年同期則有公允價值收益港幣八億一千三百萬元。當計及相關公允價值虧損，集團期內之股東應佔盈利為港幣二十八億三千四百萬元，較去年同期之港幣七十五億一千五百萬元，減少港幣四十六億八千一百萬元或62%。每股盈利為港幣0.59元(二零一九年：港幣1.55元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角(二零一九年：每股港幣五角)予於二零二零年九月七日(星期一)名列在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年九月四日(星期五)至二零二零年九月七日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年九月三日(星期四)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。中期股息將於二零二零年九月十六日(星期三)派發予各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

香港

物業銷售

繼去年本港之社會運動，新型冠狀病毒(COVID-19)於期內全球蔓延，令本港疲弱之經濟進一步受壓。然而，為舒緩經濟收縮之影響，全球各主要央行迅速採取各項寬鬆措施，令本港息率持續低企，為本港樓市帶來支持。

由於期內有較多之預售物業交付及入賬，集團財務報表錄得之應佔本港物業銷售營業額，以及應佔稅前盈利分別為港幣五十三億七千四百萬元及港幣二十五億零七百萬元，較去年同期分別增加81%及361%。

集團於二零二零年一月推出位於西半山之「The Richmond」銷售。該項目在本地疫情影響下仍取得理想銷情，至半年結算日已售出整個項目逾84%住宅單位。再於二零二零年五月，本地疫情一度趨穩下推售旺角「利奧坊·曦岸」，銷情亦相當理想。其他銷售中之項目，如馬鞍山「迎海」(第一至五期)、粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦備受買家歡迎。連同售出西營盤「翰林峰」若干商舖、其他商業物業及車位，集團於截至二零二零年六月三十日止六個月內，於本港自佔之合約銷售總額約港幣二十八億三千二百萬元。

回顧期結束後，集團於二零二零年八月推出屯門「帝御·金灣」(「帝御」第一期)銷售，買家反應熱烈。首批及第二批各推出一百八十五個住宅單位，均於開售當日近乎售罄。

至於集團於去年以港幣四十七億零五百萬元(須予以調整)向一個獨立第三方出讓一間持有新界和生圍若干地塊權益之全數公司股權，涉及之土地面積合共約二百四十二萬平方呎，有關交易已於二零二零年七月完成並將於下半年入賬，貢獻集團全年之基礎盈利約港幣三十六億八千六百萬元。

物業發展

集團已購入八成以至全部權益之「市區舊樓重建」項目合共二十五個，所提供之自佔總樓面面積約四百二十萬平方呎。

集團從不同途徑補充在本港之土地儲備。除有少量作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面面積總括如下：

		集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二零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)	0.8	當中五百二十個住宅單位已落成，並取得入伙紙
2.	擬於二零二零年下半年開售之項目 (表二)	0.6	
	小計：	1.4	
(乙) 市區項目			
3.	舊有市區地盤發展中項目 (表三)	0.9	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		
4.1	已購全部業權 (表四)	2.4	預計大部份可於二零二一年至二零二二年開售或出租
4.2	已購八成或以上業權 (表四)	1.8	預計大部份可於二零二二年至二零二四年開售
4.3	已購二成以上至八成以下業權 (表五)	0.7	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
5.	中環美利道	0.5	擬完成發展後持作收租物業
6.	啟德發展區	1.7	已扣除擬於二零二零年下半年開售之新九龍內地段第6565號(第一期)項目，餘下項目預計可於二零二一年至二零二三年開售
7.	深水埗青山道/元州街項目	0.1	預計可於二零二一年開售
	小計：	8.1	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	9.5	

	集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(丙) 新界主要發展中項目		
– 粉嶺北	3.5	(註二)
– 粉嶺北粉嶺上水市地段第262號	0.6	(註三)
– 古洞粉嶺上水市地段第263號	0.3	(註三)
– 其他	0.5	(註二)
	小計：	
	4.9	
(甲)至(丙)類項目之總計：		
14.4		

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。

註三：集團已於二零一七年為兩幅土地完成補地價及換地手續。

(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個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二零年六月三十日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段88號	555,399	住宅	263	318,888	100.00	318,888
2. 利奧坊·曦岸 旺角福澤街38號	181,020	商住	410	109,507	100.00	109,507
3. 迎海(第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	44	88,251	59.00	52,068
4. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街18號	176,256	商住	95	26,661	100.00	26,661
5. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道23號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
6. 家壹 長沙灣元州街342-356號	79,903	商住	26	10,334	100.00	10,334
7. 君豪峰 鯉魚涌英皇道856號	177,814	商住	28	7,718	100.00	7,718
8. 南津·迎岸 香港仔田灣街12號	37,550	商住	27	6,410	100.00	6,410
9. 啟岸 紅磡馬頭圍道63號	207,267	商住	14	5,651	100.00	5,651
10. The Richmond 半山區西部 羅便臣道62C號	33,678	商住	14	4,785	100.00	4,785
11. 尚悅·嶺一蝶翠峰 第五期 元朗大棠路99A號	171,266	住宅	17	5,580	79.03	4,410

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二零年六月三十日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
12. 翰林峰 西營盤皇后大道西460號	272,526	商住	6	3,547	100.00	3,547
13. 尚悅 元朗十八鄉路11號	1,299,744	住宅	3	4,125	79.03	3,260
14. 倚南 鴨脷洲大街68號	65,761	商住	4	2,553	100.00	2,553
15. 加多利軒 何文田勝利道7號	83,245	商住	3	1,167	100.00	1,167
16. 柏匯 筲箕灣成安街33號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
17. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	77,777 (註二)	100.00	77,777 (註二)
18. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	60,359 (註二)	100.00	60,359 (註二)
19. 創匯國際中心 長沙灣永康街79號	172,113	寫字樓	不適用	55,428 (註二)	100.00	55,428 (註二)
20. 創豪坊 九龍灣宏光道8號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註二)	100.00	48,622 (註二)
		合共：	984 (註三)	885,700		823,881

註一：集團佔整個發展項目25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註二：為寫字樓、工業或商舖面積。

註三：上述九百八十四個待售住宅單位，當中五百二十個住宅單位已落成，並取得入伙紙。

(表二) 擬於二零二零年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二零年下半年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 帝御 屯門青山公路 青山灣段8號 (前稱屯門市地段 第547號項目) 第一期－帝御・金灣 (已於二零二零年八月開售)	663,062 (註一)	住宅	611	203,921 (註二)	16.71	34,075 (註二)
第二期 (註三)		住宅	614	237,366	16.71	39,664
第三期 (註三)		住宅	557	193,880	16.71	32,397
2. 元朗唐人新村丈量約份 第122約地段第1752號	27,868	住宅	16	27,868	100.00	27,868
3. 西營盤忠正街1號	90,099	商住	264	79,161	100.00	79,161
4. 鴨脷洲大街65-71號	40,357	商住	138	36,163	100.00	36,163
5. 尖沙咀德成街2號	89,537	商住	172	79,598	100.00	79,598
6. 啟德新九龍內地段 第6565號(第一期) (註三)	654,602 (註一)	商住	479	258,199	100.00	258,199
		合共：	2,851	1,116,156		587,125

註一：此乃整個項目之總樓面面積。

註二：為住宅實用面積。

註三：尚待取得預售樓花同意書。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有兩項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約九十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 九龍油塘灣 (註)	808,398	3,983,789	22.80	908,304
2. 香港山頂盧吉道29A號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	832,051	3,995,498		920,013

註：一般建築圖則(經調整地盤面積後)已於二零一七年七月獲批，已於本年七月接納政府之初步換地條款，待政府計算補地價數目。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十五個已購入八成以至全部業權，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：

項目名稱及位置	已購入100%業權		已購入80%以上 至100%以下業權*		自佔合共 樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	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. 半山西摩道4A-4P號 (集團佔該項目65%權益)	52,466	306,921			306,921
2. 半山堅道73-73E號	6,781	64,070			64,070
3. 半山樓梯臺1-4號	2,859	13,907			13,907
4. 半山羅便臣道94-100號	5,798	28,990	6,362	31,810	60,800
5. 半山羅便臣道88號			10,361	51,805	51,805
6. 半山羅便臣道105號			27,530	126,638	126,638
7. 半山伊利近街33-47A號			13,252	105,332	105,332
8. 灣仔莊士敦道206-212號 (註一)	4,328	64,923			64,923
9. 灣仔活道13-21號及 永祥街22-30號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
10. 香港仔石排灣道83-95號及 田灣街2號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
11. 香港仔田灣街4-6號			1,740	14,790	14,790
12. 大坑新村街9-13號			2,019	18,171	18,171
13. 大坑新村街17-25號			4,497	40,473	40,473
14. 鰂魚涌太祥街2號	13,713	134,421			134,421
15. 鰂魚涌英皇道983-987A號及 濱海街16-22號及24-94號 (集團佔該項目50%權益)			43,882	176,760	176,760
小計：	97,287	706,375	112,979	596,217	1,302,592

項目名稱及位置	已購入100%業權		已購入80%以上 至100%以下業權*		自佔合共 樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)	
九龍及新界					
16. 尖沙咀金巴利道16號 (香檳大廈B座)			12,283	147,396	147,396
17. 大角咀嘉善街、角祥街、博文街、 萬安街及大角咀道一帶之項目	36,595	325,004	22,163	199,467	524,471 (註二)
18. 深水埗西洋菜北街456-466號及 黃竹街50-56A號	22,889	203,962			203,962
19. 石硤尾巴城街1-27號、 南昌街202-220號及耀東街1-14號	37,801	340,209	7,725	61,800	402,009
20. 長沙灣永隆街11-19號 (註三)	6,510	58,300			58,300
21. 紅磡機利士南路、必嘉街、 黃埔街及寶其利街一帶之項目	66,200	595,698	45,850	412,654	1,008,352
22. 土瓜灣土瓜灣道68A-76B號、 落山道58-76號、下鄉道14-20號、 麗華街1-7號及美華街1-9號及2-8號			42,506	374,355	374,355
23. 九龍城福佬村道67-83號 (註三)	10,954	92,425			92,425
24. 九龍城南角道4-22號	10,177	86,505			86,505
25. 大埔美新里3號	6,487	37,041			37,041
小計：	197,613	1,739,144	130,527	1,195,672	2,934,816
合共：	294,900	2,445,519	243,506	1,791,889	4,237,408

* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法院申請強制拍賣，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。

註一：擬於二零二零年年底完成發展後持作收租物業。

註二：已扣除原在這組群內已開售(即「利奧坊·曉岸」、「利奧坊·凱岸」及「利奧坊·曦岸」)，樓面面積合共約五十三萬平方呎之項目。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購二成以上至八成以下業權

集團另有二十九個市區項目正在進行收購，自佔土地面積在完成收購後共約二十萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百七十五萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十六萬平方呎。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

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)
待發展/發展中之物業樓面 (註)	13.6
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.8
	小計：
已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面	9.9
	合共：
	24.3

註：當中包括粉嶺北及其他項目，其自佔可發展面積合共約四百萬平方呎，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，可於二零二一年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百二十四萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百七十三億元，即使其中包括以高價收購之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣八千八百元。以集團近年致力發展西九龍地段，兼毗鄰奧運港鐵站之「利奧坊」系列為例，撇除已開售項目，完成全部收購後其總樓面面積約達五十二萬平方呎，估計每平方呎樓面地價僅約港幣七千四百元。至於集團於紅磡區亦正全面規劃多個分佈於機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目，完成全部收購後其總樓面面積合共達一百萬平方呎，估計每平方呎樓面地價只約為港幣七千二百元。該兩個大型重建項目仍未收購之業權只佔很少部分。

新界土地

集團於期內再增添約四十萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備於二零二零年六月底擴展至約四千五百三十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。

集團於粉嶺北及古洞北新發展區內，現有一百三十八萬平方呎土地，估計粉嶺北有三幅土地共約有逾六十萬平方呎土地可符合原址換地之條件，其餘則估計會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。該等位於粉嶺北之三幅土地已向政府申請換地，並獲政府同意進一步處理，該三幅位於粉嶺北之土地（包括政府及合作公司之土地）分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約三百零三萬平方呎住宅樓面面積及約四十四萬平方呎之商場樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據《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。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》。集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

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

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。此先導計劃將再度延長至二零二二年十月，並已作出若干優化措施。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

政府透露，為增加和加快土地供應，地政總署已成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估地價的工作，從而簡化和加快土地供應的程序，集團之油塘灣項目已由該小組處理。

政府已宣佈全面接納土地供應專責小組就土地供應策略及八個值得優先研究和推行的土地供應選項所提出的建議，其中包括「利用私人的新界農地儲備」，政府已公佈土地共享先導計劃的執行框架及具體的準則，集團將進行詳細研究。

收租物業

回顧期內，由於本地疫情爆發，令訪港旅遊業陷於停頓，各項消費活動亦受到嚴重影響。本港零售業整體總銷貨價值於二零二零年上半年較去年同期下跌33.3%。集團與租戶保持緊密聯繫，並自二零二零年二月起，為部份業務受困之商場租戶提供租金寬減，租金減幅由二成至六成不等，與租戶共渡時艱。另一方面，儘管本港經濟表現疲弱，集團之寫字樓租賃業務期內仍保持穩定。集團於截至二零二零年六月三十日止六個月內，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）較去年同期下跌5%至港幣三十四億九千萬港元，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）亦較去年同期下跌9%至港幣二十五億八千八百萬元。當中集團持有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十億一千五百萬元（二零一九年：港幣十億六千四百萬元）。此外，集團持有約八千個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

集團主要出租物業於二零二零年六月底之平均出租率為96%。

於二零二零年六月三十日，集團在本港擁有已建成之自佔收租物業樓面面積約九百四十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.1	54.2
寫字樓	3.5	37.2
工業	0.4	4.3
住宅及套房酒店	0.4	4.3
總計：	9.4	100.0

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.3	24.5
九龍	3.2	34.0
新界	3.9	41.5
總計：	9.4	100.0

零售物業組合

集團旗下各主要購物商場，除部份正進行翻新或租戶組合重整外，於二零二零年六月底出租率維持高企。如此佳績實有賴集團利用多媒體進行宣傳推廣，以減輕本地疫情對商場業務之負面影響。例如，將軍澳MCP Central及MCP Discovery（新都城中心二期及三期）透過電視頻道推出餐券買一送一優惠。荃灣千色匯則與網上社交媒體合作，為租戶推廣業務。至於元朗千色匯亦在網上舉行大特賣並提供送貨服務。此外，MCP Discovery、粉嶺中心及沙田中心正進行翻新工程，完成後可望加強競爭優勢。

座落尖東港鐵站上蓋，樓面面積達三十四萬平方呎之「H Zentre」，為一幢以醫療及健康生活為主題，配以餐飲、零售及停車場設施之商業物業。「H Zentre」自去年落成以來，已榮獲「國際房地產大獎」及「亞太區房地產大獎」等多項殊榮。當中其醫務專用樓層由於配備多項先進設施（如空氣淨化系統，以及後備電源等），吸引仁安醫院等一眾著名醫療服務機構成為租戶。此外，該項目地下樓層將開設一家名為「GUU SAN」之日式健康生活百貨店，提供健康有機之特色食品以至個人護理用品等多種高質素產品，為顧客帶來新穎之購物體驗。

寫字樓物業組合

期內集團位於香港島之優質寫字樓物業，如位於中環核心商業區之「國際金融中心」及北角「友邦廣場」，出租率持續高企。至於位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合－包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「鴻圖道52號」，租務均保持平穩。

位於港島東，鄰近炮台山港鐵站之「港匯東」，為全港首個取得中國健康建築設計標識三星評級之建築項目。該項目樓面面積達十四萬四千平方呎，近期經已啟用。其兩層商舖樓面已全部租出，而其寫字樓亦獲多家金融機構及政府組織承租。

此外，集團另有兩項寫字樓物業正在興建。當中位於灣仔莊士敦道，樓高二十五層之寫字樓項目預計可於二零二零年第四季落成。至於樓面面積達四十六萬五千平方呎之中環美利道甲級商廈項目，建築進展良好，並已取得WELL健康建築標準及領先能源與環境設計(LEED)白金級前期認證。該項目樓高三十四層，並由著名建築師事務所Zaha Hadid Architects以流線型之紫荊花蕾作為建築設計概念，預計於二零二三年落成時將成為本港金融中心之另一矚目新地標。

建築

回顧期內，本地疫情爆發並未對集團發展項目之建築進度構成重大影響，靈活應變以及善用創新工序為箇中關鍵。例如，集團引入便於製造及裝配之「装配式設計」(DfMA)工程結構組件。另外由集團研發之「預制浴廚樓板及其安裝結構」，獲國家知識產權局以及香港政府知識產權署，批予實用新型專利證書及短期專利。此等預制樓板成效備受認同，目前已為集團建築部廣泛應用。此外，建築部亦已採用鋁質系統模板，取代傳統木製模板以提升混凝土成品質素，並且履行集團推動可持續發展及「無木化生產」之承諾。

上述創新工序在現時建材成本上漲及技術勞工短缺下，既有助減省材料損耗及工地人手，從而提升建築質素及成本效益。同時亦可加快工程進度，減少對周邊居民造成滋擾，對保護環境均有所裨益。

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)
尚悅·嶺－蝶翠峰第五期 元朗大棠路99A號	48,933	171,266	住宅	79.03	135,352

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、尊家管業有限公司(專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務)、偉邦物業管理有限公司及冠威管理有限公司，於本港合共管理約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。為確保所管理之各項物業均享有最優質服務，物業管理成員公司已採納一個符合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)及OHSAS 18001(職業安全健康管理體系)之綜合管理系統。因此其服務以至日常運作等各項範疇，皆貫徹注重品質、健康、安全及環保等因素。

自本地疫情爆發後，物業管理成員公司即時推出全面之防疫措施(如為訪客檢測體溫，以及持續於物業範圍內進行清潔消毒)，務求為租戶、住客及顧客提供一個安全放心之環境。其盡責細心之專業服務表現，備受客戶讚賞。

至於在公益服務方面，繼早前成功推行《關愛年》、《耆樂年》及《菁英年》後，再以《革新年》作主題，積極推動變革創新。

中國內地

期初，內地經濟受疫情影響，中央因而推出逆週期調節措施。然而，中央重申「房住不炒」及不會為短期刺激經濟而更改對房地產之基調，故房地產行業金融監管從嚴，而調控政策所設定之限制仍持續執行，惟各城市可更靈活適度推行因城施策措施。三月以來市場逐步恢復常態，一線城市之住宅物業交投及樓價回復上升，而二、三線城市之整體住宅樓市則維持穩定，樓價漲幅有所收窄。至於土地供應方面，城市分化加劇，競投聚焦於熱點城市。

期內建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 長沙「恒基旭輝湖山賦」一期(首批)及二期	住宅	50	1.45
2. 西安「御錦城」2R5(第二/三標段)及1S1期	住宅及學校	50	1.00
3. 廣州「星寰國際商業中心」兩棟辦公大樓	辦公樓	100	0.96
4. 宜興「恒基•譽瓏湖濱」B1地塊2A及2B期	住宅	50	0.90
5. 蘇州「寬閱雅苑」一期	住宅	35.037	0.27
		總計：	4.58

集團因應市場基本環境作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目，廣州越秀區樓面面積達二百萬平方呎之「星寰國際商業中心」，一期樓面面積約九十六萬平方呎已於期內竣工，而位於上海徐匯濱江發展區樓面面積達三百萬平方呎之「星揚西岸中心」，一期發展將於下半年完成。集團繼續於主要城市之核心地段，銳意增加優質且成本合理之物業投資項目。

物業發展：集團密切注視一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之開發機遇，並繼續加強與內地房地產開發商合作發展住宅項目。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，使合作發展項目獲得最大回報。

集團於期內延續上述策略，已就以下發展項目簽訂合作協議：

- (一) 集團與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」，為本港上市之內地房地產開發商)通過各自屬下之子公司，同意共同合作開發一幅位於成都市新都區之城鎮混合住宅用地。集團將持有該項目50%權益。該幅面積約一百零八萬平方呎之土地，以人民幣約十八億三千八百萬元購入，可建樓面面積約二百六十五萬平方呎。
- (二) 集團與旭輝通過各自屬下之子公司同意共同合作開發一幅位於廈門市湖里區之住宅用地。集團將持有該項目50%權益。該幅面積約二十萬平方呎之土地，以人民幣約二十九億三千五百萬元購入，可建樓面面積約六十二萬四千平方呎。

集團於二零二零年六月三十日，除有自佔樓面面積約六十萬平方呎之存貨外，於十三個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約二千七百三十五萬平方呎，當中約七成可發展為住宅物業：

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		
北京		1.04
上海		3.76
廣州		1.35
深圳		0.21
	小計：	6.36
二線城市		
長沙		3.38
成都		3.28
合肥		0.69
南京		0.19
瀋陽		4.45
蘇州		1.15
西安		5.87
徐州		0.62
宜興		1.36
	小計：	20.99
	總計：	27.35

* 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	19.11	70
寫字樓	4.89	18
商業	2.65	10
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.70	2
總計：	27.35	100

物業銷售

由於累積之預售物業於期內竣工交付較去年同期為多，集團財務報表入賬之應佔內地物業銷售營業額及應佔稅前盈利分別為港幣二十九億一千五百萬元及港幣六億八千二百萬元，較去年同期分別增加52%及21%。

受疫情影響，項目營銷計劃及建築進度有所延後。集團期內錄得之自佔合約銷售總額約港幣二十一億八千四百萬元，而售出自佔樓面面積則為一百五十萬平方呎，較去年同期分別減少50%及44%，其中蘇州「弘庭」、西安「御錦城」、長沙「恒基旭輝湖山賦」以及合肥「旭恒花園」等為主要銷售項目。

收租物業

隨著廣州「星寰國際商業中心」兩棟樓面面積合共達九十六萬平方呎之甲級辦公大樓於二零二零年六月竣工建成，集團於二零二零年六月三十日，在內地之已建成收租物業組合已擴展至約七百三十三萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商業	1.73	23.6
寫字樓	5.60	76.4
總計：	7.33	100.0

以地域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.21	30.1
上海	3.51	47.9
廣州	1.61	22.0
總計：	7.33	100.0

儘管集團因應疫情爆發曾為個別租戶提供租金寬減，期內之租賃業務繼續表現良好，而租金以人民幣計值仍錄得增長。然而，由於期內人民幣兌港元較去年同期貶值達5%，集團於截至二零二零年六月三十日止六個月內，應佔租金總收入折合為港幣九億零一百萬元，較去年同期下跌2%。至於應佔稅前租金淨收入則與去年同期大致持平，為港幣七億三千三百萬元。

在北京市，位於朝陽商務中心區之國際甲級商廈－「環球金融中心」，於二零二零年六月底出租率逾95%，租務表現保持平穩。

在上海市，集團之辦公樓租賃業務仍保持穩定。當中位於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」以及南京西路之「六八八廣場」，出租率均逾九成。至於鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其甲級寫字樓亦表現良好，於二零二零年六月底出租率高達97%。惟其商場受疫情爆發以及相關之防疫措施（如停工及出行限制）影響，客流量以及租戶生意額均有所下跌，部份租戶因此提前解約。集團已招攬新租戶，令商場之出租率回升。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，疫情爆發期間推出多項應對措施。除對部份租戶提供租金寬減外，該商場推出優惠券以鼓勵顧客增加消費。此外，「恒寶廣場」為租戶商品加強在網上宣傳推廣，並且向顧客以及周邊居民送贈口罩。隨著疫情放緩，以上措施令商場客流量以及租戶生意額均有所回升。

此外，集團另有以下兩項地標式項目正在招租：

「星寰國際商業中心」位於廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連。當中一期所包括之兩幢甲級辦公大樓，剛於二零二零年六月竣工，合共提供逾九十六萬平方呎辦公樓面。「丹麥王國駐廣州領事館」、「深圳證券交易所－廣州辦事處」、「友邦保險」、「強生」及「中國聯通」等多家重要機構及企業將陸續進駐。至於其裙樓約八十萬平方呎之娛樂購物商場，亦相繼獲多個知名餐飲品牌（包括廣州首家之Starbucks Reserve@Only Store）及健身中心承租。集團正積極引入更多國際零售品牌及特色餐廳，預計於二零二零年第四季落成時將可為顧客帶來多元化之購物消閒體驗。

「星揚西岸中心」則座落於上海市徐匯濱江發展區，項目將分兩期完成。當中一期包括一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，現已獲知名科技企業及國際貿易公司落實進駐，而多家從事專業服務、金融、資訊科技或媒體行業之跨國企業及內地大型機構亦有意承租。此外，其二十二萬平方呎之商場，已成功引入多間特色餐飲品牌，以及一家國際頂尖足球俱樂部成為租戶。「星揚西岸中心」一期項目預計可於二零二零年第四季落成啟用。至於餘下之二期項目，建築進展良好。當二零二一年落成時，將額外提供寫字樓及商場樓面合共約一百萬平方呎。

物業管理

集團於上海成立一所物業管理有限公司，並已接管「六八八廣場」及「恒基名人商業大廈」兩個商業項目，合共於內地管理逾一百五十萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及逾六百五十個車位。期內疫情爆發，該公司防疫工作表現出色，獲得多項嘉許。該公司日後將其優質物業管理服務擴展至集團於內地其他商業項目，以配合集團開拓內地市場。

恒基兆業發展有限公司(「恒發」)

恒發截至二零二零年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣四千八百萬元，較去年同期之港幣二千一百萬元，增加港幣二千七百萬元或129%。盈利增長主要由於期內未有如去年同期錄得一次性支出所致。

恒發現時於本港設有六間名為「千色Citistore」百貨公司，以及透過「Unicorn Stores (HK) Limited」(前稱「生活創庫有限公司」)(UNY (HK) Co., Limited)，以下簡稱「UNY香港」，經營三間百貨公司及/或超級市場。

(一) 千色Citistore

受疫情影響，「千色Citistore」於截至二零二零年六月三十日止六個月內，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年同期減少17%。

期內，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣八百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣三千五百萬元，「千色Citistore」稅後盈利貢獻較去年同期仍增加港幣一百萬元或3%至港幣三千四百萬元。主要由於期內租金有關支出減少港幣二千七百萬元，以及政府防疫抗疫基金「保就業」計劃提供二零二零年六月份工資補貼港幣五百萬元。

(二) UNY香港

「UNY香港」於二零二零年六月向新界擴展營業範疇，於元朗開設一間全新之日式超級市場，為顧客提供日本新鮮農產品及食品，以及日常生活所需用品。

「UNY香港」優化超級市場內新鮮食材之組合，並推出「Style One」自家品牌日式百貨及零食。加上市民在疫情下減少社交接觸而常留在家中，並多到超市購買食物及日用品，太古城及樂富門店超級市場之營業額因而受惠。上述位於元朗之全新日式超級市場亦於二零二零年六月開業。儘管位於德福廣場之PIAGO門店於去年三月底結業，「UNY香港」於截至二零二零年六月三十日止六個月內，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額較去年同期只減少1%。

扣減經營開支後，「UNY香港」於期內錄得稅後盈利港幣一千二百萬元，當中包括政府防疫抗疫基金「保就業」計劃所提供二零二零年六月份工資補貼港幣四百萬元，而去年同期因PIAGO門店結業後，所支付之店舖租金達港幣二千二百萬元而錄得虧損港幣一千七百萬元。

疫情令顧客喜好及消費模式均有所轉變。由於網上訂購食品瞬間已成為市場趨勢，「UNY香港」於本年七月在其APITA門店推出新鮮壽司、刺身及其他美食之網購速遞服務。而「千色Citistore」及「UNY香港」亦將優化貨品組合及顧客服務，以回應不斷轉變之市場需求。恒發將繼續把握市場機遇，擴展商店網絡及網上業務，以提升整體業績。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)

香港中華煤氣截至二零二零年六月三十日止之六個月內，未經審核之主營業務營業稅後溢利為港幣三十五億一千七百萬元，較去年同期下降9.4%。其稅後溢利(未計所佔國際金融中心投資物業之重估減值)為港幣二十九億七千萬元，較去年同期下降20.9%。計入該投資物業重估減值後，香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣二十六億六千七百萬元，較去年同期下降31.4%。

本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量約為15,165百萬兆焦耳，較去年同期下降3.9%；而本港爐具銷售量亦較去年同期下降17.5%。截至二零二零年六月三十日止，客戶數目達1,935,512戶，較二零一九年年底增加1,785戶。

中國內地公用事業業務

於二零二零年六月底，香港中華煤氣持有港華燃氣有限公司(「港華燃氣」；股份代號：1083)已發行股份總數約67.76%。港華燃氣於今年上半年之股東應佔稅後溢利為港幣五億八千一百萬元，較去年同期減少約23%。港華燃氣於今年上半年新增兩個項目，為安徽省銅陵經濟技術開發區東部園區集中供熱項目，以及港華舒適家(成都)科技服務有限公司。

包括港華燃氣在內，香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十二個，今年上半年總售氣量約為一百二十四億五千萬立方米，較去年同期減少4%，燃氣客戶則增加至約三千零五十八萬戶，增長7%。

香港中華煤氣在江蘇省常州市金壇區利用地下鹽穴建設之儲氣庫正在分期興建中，是內地首個由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫。整個項目共建二十五口井，總儲量將達十一億標準立方米，現已投產四口井。此外，香港中華煤氣於今年第二季通過投標成功取得河北省唐山市曹妃甸區液化天然氣接收站儲罐項目，獲授予兩個各二十萬立方米之儲罐及每年可進口一百萬噸液化天然氣之碼頭使用權，合同期限為五十年。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十四年，至今共投資和營運七個水務項目，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，以及香港中華煤氣首個在粵港澳大灣區內參與投資之廣東省佛山市水務合資項目，參股佛山水務環保股份有限公司。

二零一六年香港中華煤氣在江蘇省蘇州市蘇州工業園區投資建設城市有機廢物資源化利用項目，每日處理五百噸廚餘、綠化廢棄物及垃圾滲濾液並將其轉化成天然氣、油品、固體燃料及肥田料。作為香港中華煤氣首個市政環境衛生之變廢為寶項目，該項目於二零一九年二月中旬正式啟動試運行，目前累計處理各類有機廢物十萬餘噸，產生近三百萬立方米生物天然氣輸入燃氣管網供城市使用。該項目正在擴建二期工程，增加每日處理量三百噸，預計於二零二一年六月投入運作。

香港中華煤氣於今年六月在江蘇省常州市設立以「華衍環境」為品牌之投資平台公司，統籌內地環境治理板塊業務之發展，目前已收購營運中之安徽省銅陵市餐廚廢物資源化利用項目，每日處理一百噸餐廚垃圾，二期計劃每日處理量增加一百噸。

連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣截至今年六月底已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百六十七個項目，較去年底增加兩個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、環保能源、智慧能源、水務、廢品處理，以及電訊等。

新興環保能源業務

香港中華煤氣透過旗下之易高環保投資有限公司（「易高」）致力開拓新興環保能源業務，範圍包括煤層氣液化、清潔煤化工、生物質轉化利用、農廢品利用、天然氣加氣站等。

易高在本港之主要業務包括航空燃油儲存庫、專用液化石油氣汽車加氣站及垃圾堆填區沼氣應用等皆維持良好運作。

在內地，易高之科研團隊多年來不斷在生物質利用領域上努力，形成了兩個系列之自主專利科研成果，現時已分別應用於多個項目上。首先是在江蘇省張家港市之項目，把非食用生物油脂加工轉化為氫化植物油，並取得「國際可持續發展與碳認證」，成為歐盟定義下之先進生物燃料，市場需求龐大。第一期項目已通過持續穩定試生產階段，成功確立此專利技術之先進性及量產可行性。第二期項目之建設工程亦已完成，計劃於今年第三季投產，將擴大氫化植物油生產規模至年產二十五萬噸。

此外，易高在河北省之唐山市及滄州市正在發展兩個環保創新項目，透過自主專利技術把當地之農林廢物進行水解分離及加工利用。唐山市項目以生產糠醛及纖維紙漿為主要產品，將於今年第四季投產。滄州市項目以纖維素燃料乙醇為主要產品，預計於明年首季投產，並在取得「國際可持續發展與碳認證」後，成為歐盟定義下之另一類先進生物燃料產品。

電訊業務

香港中華煤氣透過名氣通電訊有限公司及其屬下公司(統稱「名氣通」)發展電訊業務。名氣通業務持續穩健發展，目前於香港及內地設有七座數據中心。名氣通在香港率先為三個商場安裝「5G共享系統」，為商場客戶帶來高速、低時延之5G服務，同時也準備拓展住宅公用區域之5G服務。名氣通在內地受惠於國家政策支持，特別在新冠肺炎肆虐期間，客戶能體驗到遠傳及視頻會議等之重要性，帶動名氣通之數據中心及網絡傳輸業務之發展，整體發展理想。

融資計劃

香港中華煤氣自二零零九年設立中期票據發行計劃。香港中華煤氣於二零二零年至今發行中期票據合共港幣三十二億四千萬元，年期為十年至三十年。截至二零二零年六月三十日止，此中期票據發行面值總金額達港幣一百八十億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息3.3%，年期平均為十七年。此外，截至二零二零年六月三十日止，香港中華煤氣已發行三億美元之永續次級資本證券，發行日期為二零一九年二月，票面年息率為4.75%，香港中華煤氣可選擇於二零二四年二月或其後每半年派息日贖回此永續證券。

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

香港小輪截至二零二零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一千八百萬元，較二零一九年上半年減少79%。盈利減少原因主要為期內並無物業銷售收入及投資物業重估降值所致。

地產發展及投資業務

期內，其商舖毛租金收入約為港幣五千三百萬元。於報告期末，「城中匯」之商舖已全部租出，「逸峯」及「亮賢居」商舖之出租率分別為90%及88%，而「港灣豪庭」商場及「嘉賢居」之商舖出租率分別為94%及79%。

「帝御」(屯門青山公路－青山灣段8號)

香港小輪與帝國集團各佔50%股權、位於屯門市地段第547號之合營發展項目，命名為「帝御」，第一期之「帝御·金灣」已於本月一日及九日首先推出兩批發售，買家反應熱烈，認購踴躍，瞬即售出三百六十七個住宅單位，銷售金額合共約港幣十六億九千萬元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬四千元。第一期之其餘住宅單位二百四十餘伙亦將於短期內繼續推售。此項目由六幢住宅大樓組成，共提供約一千七百八十二伙可眺望海景或園景之單位，總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎。地盤發展進度良好，上蓋工程已於去年十一月展開，預期項目將於二零二二年分期建成。

深水埗桂林街/通州街重建項目

香港小輪於二零一八年六月投得市區重建局於深水埗桂林街/通州街重建項目之合約，由香港小輪負責興建，整個項目之總樓面面積共約為十四萬四千三百四十五平方呎，於發展後將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積，項目預期於二零二三年完成。地基工程已完成，上蓋工程亦準備展開。

渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得虧損為港幣四百一十萬元，與去年同期相比，下降211%。主要由於環球疫情導致洋紫荊維港遊及船隻維修業務之收入大幅下降所致。

證券投資

期內，主要由於金融資產之公允價值變動，證券投資虧損港幣三百六十萬元。

香港小輪將繼續分批出售「帝御」項目之住宅單位，迎合市場需求。香港小輪下半年溢利仍將主要來自商舖租金收入。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華截至二零二零年六月三十日止之六個月，收入為港幣七億六千五百萬元（二零一九年：港幣十五億八千六百萬元），較去年同期下降51.8%。股東應佔溢利為港幣一億五千七百萬元（二零一九年：港幣七億七千萬元），按年下跌79.6%。若扣除投資物業公允價值之減值港幣七千二百五十萬元及其他非核心淨收益，股東應佔基礎溢利則按年下跌45.4%至約港幣二億二千九百萬元（二零一九年：港幣四億二千萬元）。

酒店及服務式公寓業務

酒店及服務式公寓業務期內之收入較去年同期下跌69%至港幣一億零二百五十萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為虧損港幣一千零四十萬元，去年同期則為盈利港幣一億一千九百萬元。在跨境旅遊限制下，美麗華迅速調整營運策略，推出針對本地顧客的推廣活動，包括配以美食及悠閒的本地住宿計劃及限時預購優惠，以刺激本地消費和提高酒店入住率。美麗華同時實施各種減省成本的措施，包括部份酒店餐飲設施短暫休業及停止招聘，於維持服務質素的情況下把經營成本減至最低。

收租業務

收租業務之收入略減至港幣四億一千七百五十萬元，EBITDA為港幣三億六千八百二十萬元，兩者較去年分別下跌9.6%及10%。美麗華總投資物業之公允價值於期內減少港幣七千二百五十萬元（二零一九年：增加港幣三億五千零十萬元），整體投資物業賬面值於二零二零年六月三十日為港幣一百五十三億元。面對嚴峻的經營環境，美麗華推出各種刺激消費的促銷活動及加強推廣，帶動商場人流以提高商戶營業額。美麗華同時持續優化租戶組合及引進新店舖，為商場注入活力和新鮮感。期內，美麗華亦致力提升各項配套設施，包括將於本年度第三季完成之商場佈局調整、重新規劃零售空間、優化洗手間及客戶服務處等，以釋放商場隱藏潛力，進一步提升客流量、物業資產質素及服務水平。

餐飲業務

餐飲業務收入錄得約港幣六千七百八十萬元，而EBITDA則為虧損約港幣六百三十萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣一億三千七百四十萬元及港幣一千四百六十萬元。美麗華因應市場需求靈活調度餐廳營運安排及推出各種應對的市場策略，調整餐單及價格，同時加強與外送及餐飲平台的合作，並就採購、庫存及人力資源方面實施嚴格的成本控制。

旅遊業務

旅遊業務收入為港幣一億七千七百四十萬元，EBITDA則錄得虧損約港幣一千六百六十萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣六億五千六百五十萬元及港幣四千三百七十萬元。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二零年六月三十日，淨借貸（包括股東貸款港幣七億五千六百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣七億三千七百萬元））為港幣八百九十億九千三百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣八百一十六億五千五百萬元），而借貸比率為28.2%（二零一九年十二月三十一日：25.5%）。

為分散資金來源及延長債務償還期限，集團自二零一八年以來，發行總額合共為港幣一百七十三億零四百萬元之中期票據。此外，集團亦取得分別合共四百三十億日元之七年定期貸款，以及人民幣十億元之六年定期貸款，顯示集團之優質信貸質素備受國際投資業界肯定。與此同時，集團亦有相當可觀之銀行信貸額度。因此一筆為數港幣一百八十億元，原訂於二零二零年三月到期之五年期銀團貸款已提早於二零一九年年中前全數清還。集團之內部資金充裕。

鑑於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

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情反覆、中美關係持續緊張，地緣政治局勢升溫，均對本港經濟有負面影響。特別由於疫情持續，全球多國實施封城及隔離等管控措施，工商業活動因供應鏈斷裂而未能全面恢復，旅遊、酒店及航空業繼續陷於停頓。全球及本港經濟蒙受鉅大沖擊。香港特區政府雖已全力落實各項紓困措施，今年上半年本地生產總值仍較去年同期實質下跌高達9%。集團各項業務之經營環境預期仍充滿挑戰。集團將密切關注事態發展，評估風險，並適時推出應變措施。

期內，集團再增添約四十萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約四千五百三十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。至於購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目則有二十五個，自佔樓面面積約四百二十萬平方呎。當中包括可合併成為具規模之地盤，如位於紅磡樓面面積達一百萬平方呎之重建新社區。集團透過不同途徑補充土地儲備，足夠供應未來數年之長遠物業發展規劃。

「銷售」— 繼屯門「帝御·金灣」（「帝御」第一期）於本年八月開售後，集團計劃於本年下半年再推售五個發展項目。連同尚餘存貨，集團在本港有約三千八百個住宅單位及二十四萬平方呎辦公及工業樓面面積於本年下半年可供銷售。於二零二零年六月底，集團在本港已出售但未入賬之自佔物業銷售金額累計約達港幣一百四十九億二千四百萬元，當中包括集團去年出讓和生園項目公司權益所得之港幣四十七億零五百萬元（須予以調整）。該項交易已於本年七月完成。

內地方面，經濟可望於本年下半年逐步改善，各城市則按房地產市場之變化，適度執行因城施策調控措施。而集團將繼續於一線及重點二線城市物色投資項目，並加強與內地發展商合作。在內地物業銷售方面，於二零二零年六月底，集團已出售但未入賬之自估物業銷售金額累計達港幣一百億七千七百萬元。

「**租務**」－ 隨著位於本港莊士敦道之寫字樓項目、內地廣州「星寰國際商業中心」一期商場，及上海「星揚西岸中心」一期，預計可於本年下半年建成，集團於本年年底所擁有之自估收租樓面面積，在本港將增加十萬平方呎至九百五十萬平方呎，而在內地將增加二百九十萬平方呎至一千零二十萬平方呎。加上在建之本港美利道地標式寫字樓項目，以及內地廣州「星寰國際商業中心」及上海「星揚西岸中心」項目餘下數期，集團收租物業組合將進一步壯大及優化。

「**聯營公司**」－ 香港中華煤氣、美麗華及香港小輪，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣於內地所經營之二百六十七個項目，遍及二十六個省、自治區及直轄市。憑藉在本港及內地合共擁有逾三千二百五十萬名管道燃氣客戶，加上不斷開發延伸業務，該公司定能繼續為集團帶來可觀收益。

憑藉雄厚之財政實力，加上三大業務範疇（即「**銷售**」、「**租務**」及「**聯營公司**」）均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，集團定能應對各項挑戰，預期集團本年度基本業務仍將有平穩表現。惟因疫情關係，物業價值可能持續受壓，繼而令投資物業重估後錄得公允價值虧損。

致謝

劉壬泉先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事一職。董事局謹此向劉先生，就過往超過三十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

與此同時，本公司首席財務總監馮孝忠先生，於同日獲委任為本公司之執行董事。董事局謹此熱烈歡迎馮先生加入董事局。深信馮先生憑藉其豐富經驗及專業知識，將為本集團作出更大貢獻。

簡明中期財務報表

綜合損益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	四、十	10,943	8,129
直接成本		(4,558)	(3,979)
其他(虧損)/收入淨額	五	6,385	4,150
分銷及推廣費用		(705)	909
行政費用		(515)	(408)
		(916)	(876)
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		4,249	3,775
投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加	十一(c)	(757)	1,097
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		3,492	4,872
融資成本	六(a)	(355)	(262)
銀行利息收入		214	378
(融資成本淨額)/利息收入淨額		(141)	116
應佔聯營公司盈利減虧損		1,105	2,030
應佔合營企業盈利減虧損		122	1,479
除稅前盈利	六	4,578	8,497
所得稅	七	(1,720)	(971)
本期盈利		2,858	7,526
應佔：			
本公司股東		2,834	7,515
非控股權益		24	11
本期盈利		2,858	7,526
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	八(a)	港幣0.59元	港幣1.55元
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業公允價值變動總額 (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	八(b)	港幣1.07元	港幣1.38元

第36頁至第63頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

簡明中期財務報表

綜合損益及其他全面收益表 – 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期盈利	2,858	7,526
除稅及重新分類後之本期其他全面收益淨額：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為 金融資產之權益證券投資	(34)	(16)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(149)	23
其後可能被重新分類至損益之項目：		
— 匯兌差額	(959)	(167)
— 現金流量對沖	4	12
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(645)	(102)
本期其他全面收益	(1,783)	(250)
本期全面收益總額	1,075	7,276
應佔：		
本公司股東	1,057	7,265
非控股權益	18	11
本期全面收益總額	1,075	7,276

第36頁至第63頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

簡明中期財務報表

綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十一	182,670	182,963
其他物業、廠房及設備		399	389
使用權資產		792	451
商譽	十二	262	262
聯營公司權益		62,323	63,171
合營企業權益		62,235	65,230
衍生金融工具	十三	805	453
其他金融資產	十四	12,210	13,160
遞延稅項資產		464	416
		322,160	326,495
流動資產			
購買物業訂金	十五	1,276	1,260
存貨	十六	100,590	100,495
應收賬款及其他應收款	十七	18,837	14,885
保管賬存款		1,081	1,376
現金及銀行結餘	十八	10,813	10,734
		132,597	128,750
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十九	22,775	27,298
租賃負債		306	232
銀行借款	二十	30,194	27,768
擔保票據		2,334	1,484
應付稅項		2,537	2,383
		58,146	59,165
流動資產淨值		74,451	69,585
總資產減流動負債		396,611	396,080

簡明中期財務報表

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	二十	49,857	52,157
擔保票據		16,765	10,243
同母系附屬公司借款		756	737
衍生金融工具	十三	1,217	381
租賃負債		502	242
重置成本撥備		17	17
遞延稅項負債		7,433	6,910
		76,547	70,687
資產淨值		320,064	325,393
資本及儲備			
股本		52,345	52,345
其他儲備		263,264	268,506
本公司股東應佔權益總額		315,609	320,851
非控股權益		4,455	4,542
權益總額		320,064	325,393

第36頁至第63頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

簡明中期財務報表

綜合權益變動表 – 未經審核

	附註	分配予本公司股東								合計 港幣百萬元	非控股 權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (可循環 至損益) 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
於二零一九年一月一日之結餘		52,345	16	(514)	(3)	47	(54)	151	261,155	313,143	4,824	317,967
截至二零一九年六月三十日止 六個月之權益變動：												
本期盈利		-	-	-	-	-	-	-	7,515	7,515	11	7,526
本期其他全面收益		-	-	(264)	2	7	5	-	-	(250)	-	(250)
本期全面收益總額		-	-	(264)	2	7	5	-	7,515	7,265	11	7,276
轉撥至其他儲備		-	-	-	-	-	-	3	(3)	-	-	-
派發之紅股股份	廿一	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	九(b)	-	-	-	-	-	-	-	(5,722)	(5,722)	-	(5,722)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)
償還至非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73)	(73)
於二零一九年六月三十日之結餘		52,345	16	(778)	(1)	54	(49)	154	262,945	314,686	4,735	319,421

簡明中期財務報表

綜合權益變動表－未經審核(續)

	附註	分配予本公司股東								合計	非控股 權益	權益總額
		股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (可循環 至損益) 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
於二零二零年一月一日之結餘		52,345	16	(2,261)	(1)	464	43	201	270,044	320,851	4,542	325,393
截至二零二零年六月三十日止 六個月之權益變動：												
本期盈利		-	-	-	-	-	-	-	2,834	2,834	24	2,858
本期其他全面收益		-	-	(1,598)	-	(181)	2	-	-	(1,777)	(6)	(1,783)
本期全面收益總額		-	-	(1,598)	-	(181)	2	-	2,834	1,057	18	1,075
轉撥自其他儲備		-	-	-	-	-	-	(10)	10	-	-	-
批准屬於上一財政年度之股息	九(b)	-	-	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
應佔聯營公司之儲備		-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
償還至非控股權益淨額		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95)	(95)
於二零二零年六月三十日之結餘		52,345	16	(3,859)	(1)	283	45	191	266,589	315,609	4,455	320,064

第36頁至第63頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

簡明中期財務報表

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
營運活動			
(減少)/增加已收預售樓宇訂金		(4,562)	1,264
減少/(增加)存貨		62	(2,230)
營運活動所得之其他現金流		1,645	4,229
已付稅款		(868)	(950)
營運活動所(用)/得現金淨額		(3,723)	2,313
投資活動			
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		61	80
已收聯營公司股息		1,787	1,649
已收合營企業股息		527	867
轉讓合營企業權益之現金流入淨額		-	1,725
減少於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		607	297
減少結構性銀行存款		141	1,573
增加投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(1,141)	(1,510)
借款予聯營公司淨額		(92)	(54)
償還自/(借款予)合營企業淨額		2,861	(4,016)
投資活動所得之其他現金流		234	84
投資活動所得現金淨額		4,985	695
融資活動			
銀行新來借款	二十	26,897	23,830
償還銀行借款	二十	(26,741)	(23,305)
發行擔保票據所得款項		8,067	3,359
償還擔保票據		(684)	-
借入自同母系附屬公司		19	105
償還至非控股權益淨額		(95)	(73)
支付本公司股東之股息	九(b)	(6,294)	(5,722)
支付股息予非控股權益		(10)	(27)
融資活動所用之其他現金流		(1,361)	(1,235)
融資活動所用現金淨額		(202)	(3,068)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		1,060	(60)
於一月一日之現金及現金等價物	十八	9,634	12,899
外幣兌換率變動之影響		(232)	(181)
於六月三十日之現金及現金等價物	十八	10,462	12,658

第36頁至第63頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

一 編製基準

本簡明中期財務報表包括恒基兆業地產有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之簡明中期財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

本簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。本簡明中期財務報表於二零二零年八月二十日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司之綜合財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註二。

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經篩選之解釋附註。此等附註載有多項事件與交易之說明，對瞭解本集團自刊發二零一九年財務報表以來其財務狀況之變動及表現方面均非常重要。本簡明中期財務報表及其附註並不包括按香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》而編製完整財務報表所需之全部資料。

本簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告已刊載於第84頁。此外，本簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

本簡明中期財務報表所載關於截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見之情況下以強調事項方式提請使用者注意參考之任何事項(包括於「關鍵審計事項」中所述事宜)；亦不包含根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)條或(3)條作出之聲明。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效，並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之若干修訂及一項經修訂之概念框架：

- 《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂
- 《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第八號「重要定義」之修訂
- 《香港財務報告準則》第十六號「新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂
- 經修訂之概念框架

本公司董事(「董事」)經評估並認為上述修訂及經修訂之概念框架概不會對於二零二零年六月三十日本集團之財務狀況或截至該日止六個月期間本集團之財務表現有任何重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

三 會計估計及判斷

管理層需在編製本簡明中期財務報表時作出對會計政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告金額有所影響之判斷、估計及假設。實際結果有可能與估計有差異。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到嚴重破壞，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

在編製本簡明中期財務報表時，管理層在應用本集團會計政策所作出之重大判斷及估計金額不確定因素之主要來源，乃與適用於二零一九年財務報表之情況相同。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

四 收入

本集團之收入包括產生自銷售物業收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、及其他業務(主要包括產生自建築工程、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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售物業	6,511	3,551
租金收入	2,938	3,103
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註)	880	926
其他業務	614	549
總額(附註十(b))	10,943	8,129

註：包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入、和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，本期之總金額為港幣205,000,000元(二零一九年：港幣246,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，源自有關於本集團位於香港及中國內地之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣15,749,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣19,843,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

五 其他(虧損)/收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
轉讓合營企業權益之收益淨額並關於(註(i))		
— 投資物業	-	345
出售投資物業(虧損)/收益淨額(附註十一(b))	(6)	17
出售物業權益之(虧損)/收益淨額總計(附註十(a))	(6)	362
存貨撥備淨額(附註十(a))	(21)	(2)
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之 公允價值(虧損)/收益淨額	(342)	271
衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額 — 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約 (於本期間內均無應用對沖會計)	(510)	218
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益	(5)	-
政府補貼收入(註(ii))	45	-
應收貿易賬款之減值虧損(附註十(c))	(9)	(2)
外幣兌換收益/(虧損)淨額	19	(44)
其他	124	106
	(705)	909

註：

- (i) 於相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間轉讓合營企業權益之收益淨額金額港幣345,000,000元，乃有關於轉讓本集團於一間合營企業之權益(連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文臺道8號之一項投資物業)。
- (ii) 為根據中華人民共和國香港特別行政區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃可收取之補貼金額。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

六 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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	862	794
借款利息	319	386
租賃負債之融資成本	9	15
其他借貸成本	45	80
	1,235	1,275
減：資本化之金額(註)	(880)	(1,013)
	355	262

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2.46%至3.81%之間(二零一九年：介乎2.26%至3.88%之間)予以利息資本化。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(b) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	1,147	1,124
界定供款退休計劃之供款	53	49
	1,200	1,173

簡明中期財務報表(未經審核)附註

六 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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
(c) 其他項目:		
折舊		
– 其他物業、廠房及設備	36	33
– 使用權資產	175	146
	211	179
	(附註十(c))	(附註十(c))
銷售成本		
– 待銷售之物業	2,839	2,254
– 存貨	464	480
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資,兩者合共之股息收入		
– 上市	(39)	(40)
– 非上市	(2)	-

七 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅撥備	619	252
香港以外稅項撥備	341	400
土地增值稅撥備	185	94
	1,145	746
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	575	225
	1,720	971

香港利得稅撥備乃按照本期內之估計應課稅盈利以16.5%(二零一九年: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,並以本期內適用之稅率計算。

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%(二零一九年:30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例,土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

八 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2,834,000,000元(二零一九年：港幣7,515,000,000元)及本期內已發行之4,841,000,000股普通股(二零一九年：4,841,000,000股普通股)，計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 百萬股	二零一九年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	4,841	4,401
就二零一九年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	-	440
本期內普通股之加權平均股數	4,841	4,841

於本期內及相應截至二零一九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。

(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5,182,000,000元(二零一九年：港幣6,702,000,000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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	2,834	7,515
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損/(收益) (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註十一(c))	1,283	(1,052)
本期內應佔投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司(附註十一(c))	322	(233)
— 合營企業(附註十一(c))	694	(534)
本集團應佔本期內出售投資物業之累計公允價值收益(扣除稅項後)：		
— 附屬公司	49	46
— 聯營公司及合營企業	-	960
基礎盈利	5,182	6,702
每股基礎盈利(按期內普通股之加權平均股數計算(附註八(a)))	港幣1.07元	港幣1.38元

簡明中期財務報表(未經審核)附註

九 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 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣5角 (二零一九年：每股港幣5角)	2,421	2,421

於報告期間結束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 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於其後之中期內批准及支付之末期股息 每股港幣1元3角 (二零一九年：每股港幣1元3角)	6,294	5,722

十 分部報告

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

物業發展	： 發展和銷售物業
物業租賃	： 出租物業
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	： 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
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。

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

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績

截至二零二零年六月三十日止六個月及二零一九年六月三十日止六個月期間，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及評估分部表現用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		綜合		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔收入	應佔 分部業績	合併收入	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
截至二零二零年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	5,388	2,512	-	-	5,388	2,512	(14)	(5)	5,374	2,507
中國內地	1,123	449	1,792	235	2,915	684	-	(2)	2,915	682
	6,511	2,961	1,792	235	8,303	3,196	(14)	(7)	8,289	3,189
物業租賃										
香港	2,057	1,389	1,437	1,201	3,494	2,590	(4)	(2)	3,490	2,588
中國內地	881	714	20	19	901	733	-	-	901	733
	(註(ii)) 2,938	2,103	1,457	1,220	4,395	3,323	(4)	(2)	4,391	3,321
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	880	118	-	-	-	118	-	(21)	-	97
其他業務	614	56	-	(297)	-	(241)	-	(13)	-	(254)
	10,943	5,238	-	1,158	-	6,396	-	(43)	-	6,353
公用事業及能源	-	-	-	1,961	-	1,961	-	-	-	1,961
	10,943	5,238	-	3,119	-	8,357	-	(43)	-	8,314
存貨(撥備)/撥備撥回淨額		(附註五) (21)		1		(20)		-		(20)
出售物業權益		(附註五) (6)		-		(6)		-		(6)
未分配之總公司及企業費用淨額		(962)		(166)		(1,128)		(1)		(1,129)
經營盈利		4,249		2,954		7,203		(44)		7,159
投資物業及發展中投資物業之 公允價值減少		(757)		(989)		(1,746)		1		(1,745)
融資成本		(355)		(341)		(696)		17		(679)
銀行利息收入		214		96		310		(2)		308
融資成本淨額		(141)		(245)		(386)		15		(371)
除稅前盈利		3,351		1,720		5,071		(28)		5,043
所得稅		(1,720)		(493)		(2,213)		4		(2,209)
本期盈利		1,631		1,227		2,858		(24)		2,834

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十 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
截至二零二零年六月三十日止六個月						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	(17)	(245)	(262)	1,369	1,107
美麗華酒店企業有限公司	-	118	38	156	-	156
香港小輪(集團)有限公司	-	6	-	6	-	6
— 非上市聯營公司	(38)	(123)	(3)	(164)	-	(164)
	(38)	(16)	(210)	(264)	1,369	1,105
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	201	(59)	(20)	122	-	122
	163	(75)	(230)	(142)	1,369	1,227

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		綜合 分部業績 港幣百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔		
	收入 (註(i)) 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	應佔收入 港幣百萬元	應佔 分部業績 港幣百萬元		收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	合併收入 港幣百萬元	綜合 分部業績 港幣百萬元	
截至二零一九年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	2,737	478	245	70	2,982	548	(14)	(4)	2,968	544
中國內地	814	168	1,103	396	1,917	564	-	(1)	1,917	563
	3,551	646	1,348	466	4,899	1,112	(14)	(5)	4,885	1,107
物業租賃										
香港	2,186	1,594	1,483	1,260	3,669	2,854	(3)	(1)	3,666	2,853
中國內地	917	726	6	6	923	732	-	-	923	732
	(註(ii)) 3,103	2,320	1,489	1,266	4,592	3,586	(3)	(1)	4,589	3,585
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	926	116	-	-	116	-	-	(13)	-	103
其他業務	549	657	-	80	737	-	-	(6)	-	731
	8,129	3,739	-	1,812	5,551	-	-	(25)	-	5,526
公用事業及能源	-	-	-	2,377	2,377	-	-	-	-	2,377
	8,129	3,739	-	4,189	7,928	-	-	(25)	-	7,903
存貨(撥備)/撥備撥回淨額		(附註五) (2)		1	(1)			-		(1)
出售物業權益		(附註五) 362		-	362			(2)		360
未分配之總公司及企業費用淨額		(324)		(189)	(513)			-		(513)
經營盈利		3,775		4,001	7,776			(27)		7,749
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		1,097		814	1,911			(3)		1,908
融資成本		(262)		(412)	(674)			19		(655)
銀行利息收入		378		91	469			(3)		466
利息收入淨額/(融資成本淨額)		116		(321)	(205)			16		(189)
除稅前盈利		4,988		4,494	9,482			(14)		9,468
所得稅		(971)		(985)	(1,956)			3		(1,953)
本期盈利		4,017		3,509	7,526			(11)		7,515

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十 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
截至二零一九年六月三十日止六個月						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	174	(65)	109	1,507	1,616
美麗華酒店企業有限公司	-	336	51	387	-	387
香港小輪(集團)有限公司	5	15	9	29	-	29
— 非上市聯營公司	(39)	37	-	(2)	-	(2)
	(34)	562	(5)	523	1,507	2,030
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	248	1,147	84	1,479	-	1,479
	214	1,709	79	2,002	1,507	3,509

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」之須報告分部之分部間收入為港幣158,000,000元(二零一九年：港幣160,000,000元)及有關其他之須報告分部之分部間收入為港幣514,000,000元(二零一九年：港幣1,905,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,633,000,000元(二零一九年：港幣2,797,000,000元)及與租金相關之收入港幣305,000,000元(二零一九年：港幣306,000,000元)，截至二零二零年六月三十日止六個月期間合共為港幣2,938,000,000元(二零一九年：港幣3,103,000,000元)。
- (iii) 本期內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣16,000,000元(二零一九年：應佔盈利減虧損港幣562,000,000元)，已包括期內投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣322,000,000元(二零一九年：投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣233,000,000元)(參閱附註十一(c))。
- 本期內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣210,000,000元(二零一九年：港幣5,000,000元)，已包括本期內本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣21,000,000元(二零一九年：應佔除稅後盈利港幣44,000,000元)。
- (iv) 本期內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣59,000,000元(二零一九年：應佔盈利減虧損港幣1,147,000,000元)，已包括期內投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣694,000,000元(二零一九年：投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣534,000,000元)(參閱附註十一(c))。
- 本期內本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣20,000,000元(二零一九年：本集團應佔盈利減虧損港幣84,000,000元)，已包括本期內本集團應佔酒店經營及管理之除稅後虧損港幣36,000,000元(二零一九年：應佔除稅後盈利港幣59,000,000元)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十 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、使用權資產、商譽、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物所在地、就商譽而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地、及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 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	8,906	6,395	250,481	255,215
中國內地	2,037	1,734	58,200	57,251
	10,943	8,129	308,681	312,466
	(附註四)	(附註四)		

(c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之減值虧損	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
物業發展	51	44	-	-
物業租賃	18	15	9	2
百貨商店業務和 超級市場及百貨商店綜合業務	69	53	-	-
其他業務	73	67	-	-
	211	179	9	2
	(附註六(c))	(附註六(c))	(附註五)	(附註五)

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十一 投資物業

(a) 收購

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團並無收購任何投資物業(二零一九年：無)。

(b) 出售

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，出售投資物業項目總賬面值港幣65,000,000元(二零一九年：港幣58,000,000元)，並產生本期間出售虧損淨額港幣6,000,000元(二零一九年：出售收益淨額港幣17,000,000元)(參閱附註五)。

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二零年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)按市值基準進行重估。

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

估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業之收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並考慮到該物業於已建成為投資物業後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

估值

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣1,283,000,000元(二零一九年：位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣1,052,000,000元)，已在本期之綜合損益表內確認(參閱附註八(b))。

本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二零年六月三十日止六個月期間之公允價值淨虧損(扣除遞延稅項後)之總額為港幣2,299,000,000元(二零一九年：本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益(扣除遞延稅項後)之總額為港幣1,819,000,000元)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十一 投資物業(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值(續)

上述之金額對賬如下：

截至二零二零年六月三十日止六個月

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業 公允價值(虧損)/收益來自			
— 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	(2,808)	2,051	(757)
(減)/加：			
遞延稅項	-	(527)	(527)
非控股權益應佔公允價值虧損(扣除遞延稅項後)	1	-	1
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註八(b))	(2,807)	1,524	(1,283)
— 聯營公司 (本集團應佔)(附註八(b)及附註十(a)(iii))	(322)	-	(322)
— 合營企業 (本集團應佔)(附註八(b)及附註十(a)(iv))	(777)	83	(694)
	(3,906)	1,607	(2,299)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
所持有之投資物業及發展中投資物業 公允價值收益來自			
— 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	982	115	1,097
減：			
遞延稅項	-	(42)	(42)
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(3)	-	(3)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註八(b))	979	73	1,052
— 聯營公司 (本集團應佔)(附註八(b)及附註十(a)(iii))	233	-	233
— 合營企業 (本集團應佔)(附註八(b)及附註十(a)(iv))	393	141	534
	1,605	214	1,819

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十二 商譽

於二零一八年五月三十一日，本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司完成收購生活創庫有限公司(「UNY香港」，並於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited)之全部股權權益，現金代價款為港幣300,000,000元(可予調整)(「收購」)。按照(i)於二零一八年五月三十一日(為收購完成日)收購UNY香港之資產減去承擔UNY香港之負債之公允價值港幣29,000,000元；及(ii)根據收購協議條款所釐定之經調整代價款港幣291,000,000元，自收購所產生之商譽為港幣262,000,000元，並已於本集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。

董事已評估並認為於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之商譽均不存在減值損失。

十三 衍生金融工具

	於二零二零年六月三十日		於二零一九年十二月三十一日	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約(附註廿二(a)(i))	-	-	21	13
現金流量對沖合計	-	-	21	13
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約(附註廿二(a)(i))	495	309	135	40
跨貨幣掉期合約(附註廿二(a)(i))	-	3	75	65
利率掉期合約(附註廿二(a)(i))	378	999	227	268
	873	1,311	437	373
	873	1,311	458	386
代表：				
非流動部分	805	1,217	453	381
流動部分(附註十七及附註十九)	68	94	5	5
	873	1,311	458	386

(a) 以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零一九年十二月三十一日，與若干銀行交易對手訂立之跨貨幣利率掉期合約(到期日介乎二零二二年七月二十五日至二零二六年十月二十日期間)，用作對沖按美元計值之若干擔保票據，其於二零一九年十二月三十一日之本金總額為30,000,000美元所產生之利率風險及外匯風險。該項對沖關係於截至二零二零年六月三十日止六個月期間已被終止。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十三 衍生金融工具(續)

(b) 對沖外匯風險及利率風險但並非以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年六月三十日，與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，用作對沖於二零二零年六月三十日按美元、人民幣及日圓計值之若干擔保票據之本金總額分別為930,000,000美元(二零一九年十二月三十一日：200,000,000美元)、人民幣200,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)及2,000,000,000日圓(二零一九年十二月三十一日：無)、以及於二零二零年六月三十日按日圓、人民幣及澳元計值之若干銀行借款之本金總額分別為43,000,000,000日圓(二零一九年十二月三十一日：13,000,000,000日圓)、人民幣2,000,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)及845,000,000澳元(二零一九年十二月三十一日：319,000,000澳元)所產生之外匯風險及利率風險。

受制於此項對沖安排之上述擔保票據及銀行借款之按港元計值等額為港幣17,349,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,454,000,000元)。

(c) 對沖利率風險但並非以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年六月三十日，與若干銀行交易對手訂立利率掉期合約，用作對沖於二零二零年六月三十日按港元計值之若干銀行借款及擔保票據之本金總額分別為港幣17,900,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣21,100,000,000元)及港幣5,883,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,599,000,000元)所產生之利率風險。

(d) 對沖外匯風險但並非以現金流量對沖之衍生金融工具

於二零二零年六月三十日，與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，用作對沖於二零二零年六月三十日按美元計值之若干銀行借款之本金總額為257,000,000美元(二零一九年十二月三十一日：若干按日圓及美元計值之擔保票據之本金總額為2,000,000,000日圓及100,000,000美元，以及若干按日圓及澳元計值之銀行借款本金總額為30,000,000,000日圓及173,000,000澳元)所產生之外匯風險。

受制於此項對沖安排之上述擔保票據及銀行借款之按港元計值等額為港幣1,993,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,018,000,000元)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十四 其他金融資產

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益) 並被指定為金融資產之投資		
權益證券投資		
非上市(附註廿二(a)(i))	72	82
上市(附註廿二(a)(i)):		
— 位於香港	80	104
	152	186
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資		
其他證券投資		
上市(附註廿二(a)(i)):		
— 位於香港	1,133	1,444
按攤銷成本計量之金融資產		
應收分期款	7,679	8,287
應收貸款	3,246	3,243
	10,925	11,530
	12,210	13,160

(a) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期或減值。自報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十七)。

自報告期間結束日起一年內到期(參閱附註十七)及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款總額中，包括港幣6,638,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,028,000,000元)為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買方提取但尚未償還之按揭貸款之本集團應佔總額。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十四 其他金融資產(續)

(b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
有抵押貸款	686	1,002
無抵押貸款	2,560	2,241
	3,246	3,243

除為數港幣380,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣380,000,000元)乃附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加2.25%(二零一九年十二月三十一日：香港銀行同業拆息利率加2.25%)以外，上述之有抵押貸款總金額之餘額為港幣306,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣622,000,000元)乃附息且其固定年利率為介乎5.5%至7%之間(二零一九年十二月三十一日：介乎5.225%至7%之間)。

於二零二零年六月三十日，上述之無抵押貸款全部總金額為港幣2,560,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,241,000,000元)乃附息且其固定年利率為介乎3.8%至7.5%之間(二零一九年十二月三十一日：介乎3.8%至9%之間)。

該等款項於報告期間結束日起一年後到期，及並無逾期或減值。

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

十五 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別為港幣304,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣309,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣561,000,000元)，有關購買位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

就有關位於澳門之土地所支付之訂金，預設條件期限雖已獲本集團延長，惟至報告日期結束日尚未達成。倘若該交易不繼續進行，本集團有權收回上述已支付之訂金。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十六 存貨

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,303	11,084
供發展後銷售之待發展/發展中物業	79,691	78,301
待銷售之已建成物業	9,465	10,989
	100,459	100,374
其他業務		
存貨	131	121
	100,590	100,495

十七 應收賬款及其他應收款

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收分期款(附註十四(a))	286	292
應收貸款(附註十四(b))	1,791	1,302
應收賬款、預付費用及按金	16,245	12,987
應收客戶合約工程款 ^(a)	66	59
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(附註廿二(a)(i))	197	196
衍生金融工具(附註十三)	68	5
應收聯營公司款項	135	17
應收合營企業款項	49	27
	18,837	14,885

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

應收貸款預期於報告期間結束日起一年內收回，及並無逾期或減值。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期及無逾期亦無減值。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十七 應收賬款及其他應收款(續)

於報告期間結束日，應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	416	439
逾期一個月或以上至三個月內	80	103
逾期三個月或以上至六個月內	33	21
逾期六個月或以上	28	22
	557	585

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，並藉以減低信貸風險。有關銷售物業之買方簽訂由本集團向其借出之按揭貸款，管理層以物業作為所持有之抵押品，其金額超於該按揭貸款之金額並藉此減低信貸風險。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，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及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，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

十八 現金及銀行結餘

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	6,969	9,825
結構性銀行存款	33	175
銀行存款及現金	3,811	734
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	10,813	10,734
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(212)	(819)
結構性銀行存款	(33)	(175)
被限制使用之現金	(106)	(106)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	10,462	9,634

於二零二零年六月三十日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘中包括(i)於中國內地受外匯管制之銀行存款結餘，當中包括港幣106,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣106,000,000元)之金額乃被限制使用，主要包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金存款；及(ii)以人民幣計值之保本結構性銀行存款，相等於港幣33,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣175,000,000元)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十九 應付賬款及其他應付款

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	5,595	6,409
應付客戶合約工程款 ^(*)	2	2
已收租約及其他按金	1,579	1,638
已收預售樓宇訂金 ^(*)	10,275	14,897
衍生金融工具(附註十三)	94	5
應付聯營公司款項	697	197
應付合營企業款項	4,533	4,150
	22,775	27,298

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

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按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,511	2,008
於一個月後但三個月內到期	400	405
於三個月後但六個月內到期	375	429
於六個月後到期	1,657	1,676
	3,943	4,518

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，除總金額港幣1,437,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,673,000,000元)之應付一間聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、附息且其年利率為介乎3.8%至4.35%之間(二零一九年十二月三十一日：介乎3.8%至4.35%之間)及須於二零二零年八月二十八日至二零二一年一月十五日期間(二零一九年十二月三十一日：二零二零年五月四日至二零二零年十二月十日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

二十 銀行借款

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團獲得新增銀行借款金額港幣26,897,000,000元(二零一九年：港幣23,830,000,000元)及償還銀行借款金額港幣26,741,000,000元(二零一九年：港幣23,305,000,000元)。新增銀行借款之年利率介乎0.60%至3.34%之間(二零一九年：介乎0.66%至4.05%之間)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團之所有銀行借款均為無抵押。

廿一 派發之紅股股份

本公司於二零一九年六月十七日發行合共440,000,000股紅股股份予於二零一九年六月五日登記在公司股東名冊內之股東，基準為每十股股份可獲配發一股新股。

根據香港《公司條例》(第622章)第135條，公司之股份不再有票面值，因此本公司之股本並沒有改變。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

廿二 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中所使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

	於二零二零年 六月三十日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二零年六月三十日 公允價值計量所界定下之		
		第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：				
— 非上市(附註十四)	72	-	-	72
— 上市(附註十四)	80	80	-	-
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註十四)	1,133	1,133	-	-
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產(附註十七)				
	197	-	-	197
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	495	-	495	-
— 利率掉期合約(附註十三)	378	-	378	-
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	309	-	309	-
— 跨貨幣掉期合約(附註十三)	3	-	3	-
— 利率掉期合約(附註十三)	999	-	999	-

簡明中期財務報表(未經審核)附註

廿二 金融工具之公允價值計量 (續)

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債 (續)

(i) 公允價值等級 (續)

	於二零一九年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零一九年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
		第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益) 並被指定為金融資產之 權益證券投資：				
— 非上市(附註十四)	82	-	-	82
— 上市(附註十四)	104	104	-	-
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註十四)	1,444	1,444	-	-
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產(附註十七)	196	-	-	196
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	156	-	156	-
— 跨貨幣掉期合約(附註十三)	75	-	75	-
— 利率掉期合約(附註十三)	227	-	227	-
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註十三)	53	-	53	-
— 跨貨幣掉期合約(附註十三)	65	-	65	-
— 利率掉期合約(附註十三)	268	-	268	-

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級(二零一九年：無)。本集團之政策是於報告期間結束日確認公允價值等級之間所發生之轉移。

(ii) 第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及利率掉期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

廿二 金融工具之公允價值計量(續)

(b) 並非按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

一 應收若干聯營公司及若干合營企業款項、應付若干聯營公司及若干合營企業款項

應收若干聯營公司及若干合營企業款項、應付若干聯營公司及若干合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

廿三 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團並未於本簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	13,067	8,570
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	16,984	22,972
	30,051	31,542
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	2,010	3,258
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	5,911	3,787
	7,921	7,045

簡明中期財務報表(未經審核)附註

廿四 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團之或然負債如下：

- (a) 於二零零六年十二月就有關出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)事項(「出售」)，本集團與陽光房地產基金簽訂稅務契約。根據該等稅務契約，本集團承諾賠償予陽光房地產基金於完成出售時或之前所發生事項(「完成」)、回補直至完成時所獲授予之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成或之前物業重新分類之相關任何稅務負債。於二零二零年六月三十日，本集團就上述事項所產生之或然負債為港幣11,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣11,000,000元)。
- (b) 於二零二零年六月三十日，就有關擔保本集團之附屬公司及項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承擔之或然負債為港幣55,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣37,000,000元)。
- (c) 於二零二零年六月三十日，本集團代於中國內地物業單位之買方(相關之房產證於二零二零年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣1,501,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,302,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。
- (d) 於二零二零年六月三十日，本公司向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業(參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展)與該貸款銀行於二零一七年五月二日所訂立一項貸款額度協議項下所提取借款之相關還款責任。本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣430,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣430,000,000元)。
- (e) 按照市區重建局(「市建局」)及本公司之一間全資附屬公司(「發展商」)於二零一八年十一月二十一日簽署之一項發展協議(「發展協議」)，有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6585號之一塊土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業(市建局完全保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途)。
- (f) 於二零二零年六月三十日，本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益及18%權益之三間合營企業(均參與九龍啟德發展區之住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日及二零二零年六月一日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額(最後一筆乃對根據二零一九年六月十八日之貸款額度進行再融資)之相關還款責任。本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,670,000,000元)、港幣2,100,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,100,000,000元)及港幣1,314,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣906,000,000元)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

廿五 重大關連人士交易

除披露於本簡明中期財務報表中其他地方內之交易及結餘以外，本集團於本期內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與其同母系附屬公司於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
其他利息支出(註(i))	11	17
銷售佣金收入(註(iii))	3	1
行政費用收入(註(ii))	5	5
租金收入(註(iii))	3	-

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與其聯營公司及合營企業於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
建築收入(註(iii))	1	2
保安服務收入(註(iii))	15	13
管理費收入(註(iii))	1	2
租金收入(註(iii))	9	11
支付現金租金(註(iii))	117	113
其他利息收入(註(i))	50	59
其他利息支出(註(i))	52	16
租務佣金收入(註(iii))	3	10

(c) 與關連公司之交易

本集團與其關連公司(由本公司一名董事之私人家族信託所控制)於本期內之重大關連人士交易，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售建築物料收入(註(iii))	1	7
租金收入(註(iii))	10	5

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率或中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率計算。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

廿五 重大關連人士交易 (續)

(d) 與陽光房地產基金之交易

本集團與陽光房地產基金(按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士)於本期內之重大關連人士交易,詳情如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
支付現金租金	5	6
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	24	26
資產管理服務費收入	46	52
保安服務費收入	2	1

上述之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之相關協議/契約之條款進行。於二零二零年六月三十日應收陽光房地產基金之款項淨額為港幣26,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣33,000,000元)並為無抵押、免息及無固定還款期。此款項已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註十七)。

(e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 本公司董事李家傑博士以墊款方式(「墊款」)向恒基(中國)投資有限公司(「恒中投資」,為本集團間接持有之一間全資附屬公司)提供為數港幣44,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣44,000,000元)之資金,以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司(「實體」)於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益,而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比,以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零二零年六月三十日,該實體向上述聯營公司墊支之款項金額為港幣80,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

廿六 於報告期間結束日後之非調整事項

- (a) 董事於報告期間結束日後宣派中期股息。有關詳情披露於附註九(a)。
- (b) 茲提述根據其中包括(但不限於)本集團(作為出讓方)與一名獨立第三方(「受讓方」)於二零一九年七月十六日所簽訂之協議(並經修訂、補充及更改)(「該協議」),本集團以總代價款港幣4,705,000,000元(須予以調整)向受讓方轉讓一間持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司股權,涉及之土地面積合共約二百四十萬平方呎。該項轉讓已於二零二零年七月十七日完成,並且本集團已收取總代價款金額(並經按照該協議全數調整後)之50%部分。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二零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		
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
—物業發展	6,511	3,551	+83%	2,961	646	+358%
—物業租賃	2,938	3,103	-5%	2,103	2,320	-9%
—百貨商店業務和 超級市場及百貨商店綜合業務	880	926	-5%	118	116	+2%
—其他業務	614	549	+12%	56	657	-91%
	10,943	8,129	+35%	5,238	3,739	+40%

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	(減少) %
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總額 (扣除遞延稅項後)	2,834	7,515	-62%
—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總額 (扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」) (註1)	5,182	6,702	-23%

註1：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本期間內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(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49,000,000元(二零一九年：港幣1,006,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

從截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之兩個期間之基礎盈利中撇除若干公允價值調整及非經常性項目後，兩個財政期間之經調整基礎盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
基礎盈利	5,182	6,702	(1,520)	-23%
加/(減)：				
(i) 有關於本期間內並無應用對沖會計處理之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之衍生金融工具之除稅後公允價值虧損/(收益)淨額	426	(182)	608	
(ii) 按公允價值計量且其變動計入損益之本集團金融資產投資之公允價值虧損/(收益)淨額	342	(271)	613	
(iii) 本集團轉讓其持有位於香港九龍天文臺道8號之投資物業項目之合營企業權益時所產生之應佔基礎盈利收益	-	(1,305)	1,305	
經調整基礎盈利	5,950	4,944	1,006	+20%

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

截至二零二零年六月三十日及二零一九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 港幣百萬元	%
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	5,388	2,737	2,651	+97%
中國內地	1,123	814	309	+38%
	6,511	3,551	2,960	+83%

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，香港物業銷售之總收入貢獻主要來自「翰林峰」及「利奧坊·凱岸」兩個項目（均為於二零二零年一月一日之前竣工完成之項目），其已出售單位已於截至二零二零年六月三十日止六個月期間交付予買方，銷售金額合共港幣4,984,000,000元（佔截至二零二零年六月三十日止六個月期間確認之香港物業銷售總收入之93%）。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，中國內地物業銷售之總收入貢獻來自(i)截至二零二零年六月三十日止六個月期間內竣工完成，及其已出售單位已交付予買方之宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目第B1-2A期及第B1-2B期所確認之銷售金額港幣987,000,000元；及(ii)於二零二零年一月一日之前竣工完成之其他項目所確認之銷售金額港幣136,000,000元。

除稅前盈利 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之兩個期間，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至六月三十日止六個月		增加	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	2,507	544	1,963	+361%
中國內地	682	563	119	+21%
	3,189	1,107	2,082	+188%

截至二零二零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1,963,000,000元或361%，主要乃由於(i)本期間內「翰林峰」及「利奧坊·凱岸」兩個項目(誠如上文所述)物業銷售之除稅前盈利貢獻增加金額合共港幣2,648,000,000元，惟仍被(ii)本期間內「南昌一號」及「加多利軒」兩個項目物業銷售之除稅前盈利貢獻減少金額合共港幣651,000,000元而部分抵銷。

截至二零二零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119,000,000元或21%，主要乃由於(i)本期間內宜興市「恒基·譽瓏湖濱」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻增加、及本集團應佔蘇州市「胥口項目」及「寬閱雅苑」(兩個均為本集團之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻增加金額合共港幣680,000,000元，惟仍被(ii)本期間內西安市「恒基·碧翠錦華」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻減少、及本集團應佔「御錦城」(為本集團位於西安市之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻減少金額合共港幣529,000,000元而部分抵銷。

	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	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	2,954	641	2,313	+361%
聯營公司	-	(3)	3	+100%
合營企業	235	469	(234)	-50%
	3,189	1,107	2,082	+188%

本集團應佔附屬公司截至二零二零年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利增加港幣2,313,000,000元或361%，主要乃由於「翰林峰」及「利奧坊·凱岸」(兩個均為位於香港已竣工完成之項目)之物業銷售除稅前盈利貢獻增加金額合共港幣2,648,000,000元(誠如上文所述)。

本集團應佔合營企業截至二零二零年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣234,000,000元或50%，主要乃由於(i)本期間內本集團應佔位於中國內地西安市「御錦城」項目及位於香港「帝滙豪庭」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻減少金額合共港幣495,000,000元，惟仍被(ii)本期間內本集團應佔位於中國內地蘇州市「胥口項目」及「寬閱雅苑」兩個項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加金額合共港幣276,000,000元而部分抵銷。

物業租賃

總收入 — 附屬公司

截至二零二零年六月三十日及二零一九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		減少	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	2,057	2,186	(129)	-6%
中國內地	881	917	(36)	-4%
	2,938	3,103	(165)	-5%

除稅前租金淨收入 — 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二零年六月三十日及二零一九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)	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	2,588	2,853	(265)	-9%
中國內地	733	732	1	+0.1%
	3,321	3,585	(264)	-7%
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	2,101	2,319	(218)	-9%
聯營公司	390	428	(38)	-9%
合營企業	830	838	(8)	-1%
	3,321	3,585	(264)	-7%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二零年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期減少6%，以及除稅前租金淨收入貢獻按期減少9%。該減少主要乃由於本集團位於香港之若干投資物業之若干租戶之業務經營受到自二零二零年一月初以來於香港爆發新冠肺炎疫情之不利影響，並因此本集團向該等租戶授出租金寬減安排所致。截至二零二零年六月三十日，本集團應佔已授出租金寬減合共港幣257,000,000元，而本集團應佔截至二零二零年六月三十日止六個月期間經攤銷所授出租金寬減金額合共港幣90,000,000元。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二零年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期減少4%，以及除稅前租金淨收入貢獻按期增加0.1%。根據截至二零二零年六月三十日止六個月及二零一九年六月三十日止六個月之兩個期間之人民幣匯兌港元之平均匯率，人民幣匯兌港元按期貶值約5%並且撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之租金收入貢獻按期增加1%以及按人民幣計值之除稅前租金淨收入貢獻按期增加3%。按整體組合基礎上，除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，截至二零二零年六月三十日止六個月期間為81%（二零一九年：79%）。

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務是分別透過Citistore (Hong Kong) Limited（「千色Citistore」）及Unicorn Stores (HK) Limited（「UNY香港」，前稱為生活創庫有限公司，直至二零一八年七月二十七日採用現時名稱）所營運，該兩間公司均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司（「恒發」）之全資附屬公司。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣880,000,000元（二零一九年：港幣926,000,000元），較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間按期減少港幣46,000,000元（或5%）。此收入減少主要乃由於自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到截至二零二零年六月三十日止六個月期間香港之商業及經濟活動受到影響，包括零售行業以致千色Citistore受到不利之影響並減少期內收入。

然而，截至二零二零年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻（在沖銷千色Citistore向本集團支付之店舖租金費用後）增加港幣2,000,000元或2%至港幣118,000,000元（二零一九年：港幣116,000,000元）。儘管誠如上文所述截至二零二零年六月三十日止六個月期間之收入貢獻按期減少，但UNY香港截至二零二零年六月三十日止六個月期間轉虧為盈並錄得除稅前盈利貢獻，主要乃由於相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間因PIAGO門店結業後，所支付之租金支出港幣22,000,000元不再在本期發生。

其他業務

其他業務主要包括建築工程、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。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入及除稅前盈利貢獻分別為港幣614,000,000元及港幣56,000,000元，其中：

- (i) 較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間之收入港幣549,000,000元，本期間之收入增加港幣65,000,000元(或12%)，主要乃由於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，來自建築工程、項目管理、建築材料貿易及提供保安服務之收入貢獻較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間增加合共港幣73,000,000元；及
- (ii) 較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間之除稅前盈利貢獻港幣657,000,000元，本期間之除稅前盈利貢獻減少港幣601,000,000元(或91%)，主要乃由於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，有關本集團持有按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損港幣342,000,000元(二零一九年：公允價值收益港幣271,000,000元)。

聯營公司

本集團截至二零二零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1,105,000,000元(二零一九年：港幣2,030,000,000元)，較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間減少港幣925,000,000元(或46%)。撇除本集團於本期間應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二零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1,427,000,000元(二零一九年：港幣1,797,000,000元)，較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間減少港幣370,000,000元(或21%)。截至二零二零年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於本集團應佔香港中華煤氣有限公司(為本集團之上市聯營公司)之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣326,000,000元，原因為爆發新冠肺炎疫情以致其位於中國內地之公用燃氣業務受到影響並減少盈利貢獻、以及截至二零二零年六月三十日止六個月期間其金融資產投資按市值計量確認虧損。

合營企業

本集團截至二零二零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122,000,000元(二零一九年：港幣1,479,000,000元)，較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間減少港幣1,357,000,000元(或92%)。撇除本集團於本期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二零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816,000,000元(二零一九年：港幣945,000,000元)，較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間減少港幣129,000,000元(或14%)。截至二零二零年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要乃由於本集團應佔位於中國內地西安市「御錦城」合營企業項目之物業銷售除稅後盈利貢獻減少港幣207,000,000元，惟仍被本集團應佔位於中國內地蘇州市「寬閱雅苑」合營企業項目之物業銷售除稅後盈利貢獻增加港幣95,000,000元而部分抵銷。

融資成本

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，利息資本化前之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣1,235,000,000元（二零一九年：港幣1,275,000,000元）。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，利息資本化後之融資成本為港幣355,000,000元（二零一九年：港幣262,000,000元），並在抵銷截至二零二零年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣214,000,000元（二零一九年：港幣378,000,000元）後，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內所確認融資成本淨額為港幣141,000,000元（二零一九年：利息收入淨額港幣116,000,000元）。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零二零年六月三十日之債務總額為港幣99,906,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣92,389,000,000元）並且全部均為本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日位於香港之銀行及其他借款，包括於二零一九年下半年度於香港籌集作為對本集團之中國內地項目提供資金並按人民幣計值之若干銀行借款，其於二零二零年六月三十日之未償還金額相等於港幣2,430,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣2,869,000,000元）。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團位於香港之銀行及其他借款（除上述於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款以外）之實際借貸年利率約為2.45%（二零一九年：約為2.62%），而上述於香港籌集並按人民幣計值之銀行借款之實際借貸年利率為2.93%（二零一九年：無）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二零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減少（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣757,000,000元（二零一九年：公允價值增加港幣1,097,000,000元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二零年六月三十日，根據中期票據發行計劃（乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零一八年十月十五日安排於任何時間由本公司擔保但尚未償還之票據最高本金總額由3,000,000,000美元增加至5,000,000,000美元）項下已發行及尚未償還（並由本公司擔保償還）之票據賬面總金額為港幣18,944,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣11,571,000,000元），票據償還期限為介乎兩年至二十年（二零一九年十二月三十一日：介乎兩年至二十年）之間。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團根據中期票據發行計劃發行按美元及港幣計值之票據賬面值總金額相等於港幣8,091,000,000元，償還期限為介乎三年至十五年之間。本集團增加發行擔保票據金額乃為對本集團之資本開支需求（誠如下文「資本承擔」一段所述）提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二零年六月三十日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述）。截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團已償還中期票據發行計劃項下之若干擔保票據合共港幣684,000,000元（二零一九年：本集團並無償還中期票據發行計劃項下之任何擔保票據）。

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款(包括擔保票據)償還期：		
— 一年內	32,528	29,252
— 一年後但兩年內	18,677	17,666
— 兩年後但五年內	26,107	21,979
— 五年後	21,838	22,755
同母系附屬公司借款	756	737
債務總額	99,906	92,389
減：		
現金及銀行結餘	(10,813)	(10,734)
債務淨額	89,093	81,655
股東權益	315,609	320,851
借貸比率(%)	28.2%	25.5%

於二零二零年六月三十日之債務總額港幣99,906,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣92,389,000,000元)為無抵押，並為本集團位於香港之銀行及其他借款。於二零二零年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之46%(二零一九年十二月三十一日：32%)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 二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
經營盈利(經計及銀行利息收入及於期間內出售投資物業之累計公允價值變動(除稅後)，但未計及於期間內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	6,755	7,901
利息支出(利息資本化前)	1,181	1,180
利息償付比率(倍)	6	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、資產及負債主要按港元計值。本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、於二零二零年六月三十日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據（「票據」）、以及於二零二零年六月三十日按美元、日圓、人民幣及澳元計值之銀行借款。

就本集團於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就本金額於二零二零年六月三十日為930,000,000美元、人民幣200,000,000元及2,000,000,000日圓之若干票據、及本金額於二零二零年六月三十日為43,000,000,000日圓、人民幣2,000,000,000元及845,000,000澳元之本集團若干銀行借款（二零一九年十二月三十一日：本金額為230,000,000美元及人民幣200,000,000元之若干票據、及本金額為13,000,000,000日圓及319,000,000澳元之本集團若干銀行借款）而言，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣利率掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之利率風險及外匯風險。此外，(i)就按港元計值及本金總額於二零二零年六月三十日分別為港幣17,900,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣21,100,000,000元）及港幣5,883,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣5,599,000,000元）之本集團若干銀行借款及票據而言，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及發行期內之利率風險；及(ii)於二零二零年六月三十日本金額為257,000,000美元之本集團若干銀行借款（二零一九年十二月三十一日：本金額為2,000,000,000日圓及100,000,000美元之若干票據、及本金額為30,000,000,000日圓及173,000,000澳元之本集團若干銀行借款），本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期內及借款期內之外匯風險。

根據本集團就票據及銀行借款所訂立之上述掉期合約，當中只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險及外匯風險兩者之相關票據及銀行借款，於二零二零年六月三十日總額為港幣42,999,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣35,296,000,000元），佔本集團於二零二零年六月三十日之債務總額之43%（二零一九年十二月三十一日：38%）。

重大收購及出售

重大收購

截至二零二零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重大收購。

重大出售

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何重大出售。

資產抵押

除於二零二零年六月三十日所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元(二零一九年十二月三十一日：港幣101,562元)以外，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣30,051,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣31,542,000,000元)。此外，於二零二零年六月三十日本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣7,921,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,045,000,000元)。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團之或然負債為港幣7,081,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣6,456,000,000元)，其中主要包括：

- (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、保證書及承擔之或然負債為港幣55,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣37,000,000元)；
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方(相關之房產證於二零二零年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣1,501,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,302,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (iii) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業(參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展)與該貸款銀行於二零一七年五月二日所訂立之一項貸款額度協議項下所提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣430,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣430,000,000元)；
- (iv) 按照市區重建局(「市建局」)及本公司之一間全資附屬公司(「發展商」)於二零一八年十一月二十一日簽訂之一項發展協議(「發展協議」)，有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6585號之一幅土地，本公司需就發展協議項下發展商之責任向市建局給予不可撤回及無條件之擔保，此包括發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業(市建局完全地保留其擁有權，並作市建局自行決定之目的及用途)；及
- (v) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益及18%權益之三間合營企業(均參與九龍啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日及二零二零年六月一日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額(最後一筆乃對根據二零一九年六月十八日之貸款額度進行再融資)之相關還款責任，本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,670,000,000元)、港幣2,100,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,100,000,000元)及港幣1,314,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣906,000,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團有9,114名(二零一九年十二月三十一日：8,736名)全職僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月期間本集團之全職僱員人數增加378名，主要乃由於本期間內以下單位之全職僱員人數有所增加：

- (i) 本集團位於中國內地上海市新成立之物業管理公司，其目前管理本集團位於上海市之兩項投資物業，即「六八八廣場」及「名人商業大廈」；
- (ii) UNY香港，其於二零二零年六月份於香港新界元朗開設一家新超級市場；及
- (iii) 本集團位於香港之物業管理業務，其填補有關於二零一九年年底香港物業管理行業因人力資源市場之過渡性及季節性因素而當時所產生之空缺。

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣1,200,000,000元(二零一九年：港幣1,173,000,000元)，按期增加港幣27,000,000元(或2%)，主要乃由於二零二零年度之一般性薪酬調整增幅。

於二零二零年六月，本集團之若干營運附屬公司(「申請人」)根據中華人民共和國香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃進行申請補貼(「補貼」)，該金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份及二零二零年八月份申請人符合條件之員工之工資成本。於二零二零年六月三十日，從香港特區政府已批准予申請人之補貼之中，一筆為數港幣45,000,000元之金額已於截至二零二零年六月三十日止六個月期間確認為「其他收入」。

於報告期間結束日後之非調整事項

茲提述根據其中包括(但不限於)本集團(作為出讓方)與一名獨立第三方(「受讓方」)於二零一九年七月十六日所簽訂之協議(並經修訂、補充及更改)(「該協議」)，本集團以總代價款港幣4,705,000,000元(須予以調整)向受讓方轉讓一間持有位於香港新界和生圍若干地塊權益之公司股權，涉及之土地面積合共約二百四十萬平方呎。該項轉讓已於二零二零年七月十七日完成，並且本集團已收取總代價款金額(並經按照該協議全數調整後)之50%部分。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，而其審閱報告載列於第84頁。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零二零年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四之《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠先生對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

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

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料於期內及截至本報告日期止之變動如下：

- (i) (a) 李兆基博士於二零二零年五月二十九日舉行之香港小輪(集團)有限公司股東週年大會結束時退任非執行董事，及於二零二零年六月十八日辭任Believegood Limited(本公司之主要股東)之董事。
- (b) 林高演博士自二零二零年七月七日起出任香港科技大學顧問委員會成員。
- (c) 李達民先生於二零二零年六月八日舉行之恒基兆業發展有限公司股東週年大會結束時退任執行董事。
- (d) 鄺志強先生於二零二零年五月二十二日舉行之環球數碼創意控股有限公司股東週年大會結束時退任獨立非執行董事，及於二零二零年七月九日獲委任為中遠海運國際(香港)有限公司之獨立非執行董事。
- (e) 胡家驃先生自二零二零年四月一日起不再擔任證券及期貨事務監察委員會之公眾股東權益小組之委員。
- (ii) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及於接近年終時釐定酌定花紅。因此，於回顧期內，本公司董事薪酬之唯一變動乃每年調整董事基本薪金，該等基本薪金變動列示如下：

	薪金、津貼及福利 ^(附註1)		酌定花紅
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度(作參考) 港幣千元
李家傑	10,946	10,142	600
李家誠	8,290	7,780	6,381
林高演	5,366	5,313	21,270
葉盈枝	4,898	4,850	14,907
馮李煥琮	2,902	2,817	5,200
郭炳濤	2,793	2,725	1,468
孫國林	4,088	3,969	7,760
黃浩明	5,643	5,506	15,520

附註：

1. 不包括花紅及董事袍金。
2. 上表不包括自二零二零年六月八日起出任本公司董事的馮孝忠先生。

除上述披露外，其他現為本公司董事之基本薪金於回顧期內並無變動。其他津貼及福利、花紅及退休金供款之釐定基準維持不變。本公司若干董事薪酬之主要部份為酌定花紅，其將於接近年終時釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度之酌定花紅已載列於上以作參考。

承董事局命

李家傑	李家誠
主席	主席

香港，二零二零年八月二十日

於本報告日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李家傑（主席兼董事總經理）、李家誠（主席兼董事總經理）、林高演、李兆基、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濼、孫國林、黃浩明及馮孝忠；(2) 非執行董事：李達民及李王佩玲；以及(3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驃、潘宗光及歐肇基。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二零年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	15,548,667		3,509,782,778		3,525,331,445	72.82
	李家傑	1				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	1				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李達民	2	220,299				220,299	0.00
	李王佩玲	3	64,554				64,554	0.00
	馮李煥琮	4	2,493,138				2,493,138	0.05
	胡家驃	5			3,896		3,896	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	6			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	李家傑	6				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	6				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李達民	7	6,666				6,666	0.00
香港中華煤氣有限公司	李兆基	8			7,379,707,351		7,379,707,351	41.53
	李家傑	8				7,379,707,351	7,379,707,351	41.53
	李家誠	8				7,379,707,351	7,379,707,351	41.53
	潘宗光	9				231,510	231,510	0.00
香港小輪（集團）有限公司	李兆基	10	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	10				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	11	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	12	465,100				465,100	0.13

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	13			344,060,980		344,060,980	49.79
	李家傑	13				344,060,980	344,060,980	49.79
	李家誠	13				344,060,980	344,060,980	49.79
港華燃氣有限公司	李兆基	14			2,025,099,415		2,025,099,415	70.54
	李家傑	14				2,025,099,415	2,025,099,415	70.54
	李家誠	14				2,025,099,415	2,025,099,415	70.54
恒基兆業有限公司	李兆基	15			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	16			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	17	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	李家傑	15				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	16				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	17				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李家誠	15				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	16				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	17				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
Best Homes Limited	李兆基	18			26,000		26,000	100.00
	李家傑	18				26,000	26,000	100.00
	李家誠	18				26,000	26,000	100.00
威永投資有限公司	李家傑	19			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	20	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	21			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	22			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	21				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	22				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	21				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	22				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	23			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	24			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	23				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	24				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	23				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	24				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李兆基博士、李家傑博士及李家誠先生僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業發展有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等任何可區分之個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄十六第41(2)段所載之披露規定。

主要股東及其他人士權益

於二零二零年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
主要股東：		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	3,509,782,778	72.50
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	3,509,782,778	72.50
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	3,509,782,778	72.50
恒基兆業有限公司 (附註1)	3,506,860,733	72.44
Yamina Investment Limited (附註1)	1,580,269,966	32.64
Believegood Limited (附註1)	797,887,933	16.48
South Base Limited (附註1)	797,887,933	16.48
主要股東以外之人士：		
Cameron Enterprise Inc. (附註1)	371,145,414	7.67
達邦投資有限公司 (附註1)	475,801,899	9.83

附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有15,548,667股，而其餘之3,509,782,778股中，(i) 1,450,788,868股由恒基兆業有限公司（「恒兆」）擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc.擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司（「富生」）擁有。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。

2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
4. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
5. 該等股份由胡家驃先生之妻子擁有。
6. 該等股份中，本公司全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
7. 該等股份由李達民先生實益擁有。
8. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有4,108,302,676股及1,595,690,739股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,675,713,936股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
10. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，本公司全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港小輪（集團）有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
11. 該等股份由林高演博士實益擁有。
12. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
13. 該等股份中，本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、126,719,680股及96,606,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
14. 該等2,025,099,415股股份佔港華燃氣有限公司（「港華燃氣」）的全部已發行股份70.54%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited（「中華煤氣（中國）」）持有1,850,656,677股、Planwise Properties Limited（「Planwise」）持有171,524,099股及Superfun Enterprises Limited（「Superfun」）持有2,918,639股，全部皆為煤氣的全資附屬公司；上述股份包含新股份權益，即該等公司於二零二零年六月二十二日根據港華燃氣的以股代息計劃，向港華燃氣提交選擇表格以選擇收取港華燃氣新股份以代替現金股息。港華燃氣於二零二零年七月六日配發合共80,064,551股新股份予中華煤氣（中國）、Planwise及Superfun後，上述的股份權益百分比於二零二零年七月六日調整至68.21%。
15. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
16. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。

17. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
18. 該等股份中，(i) 10,400股由本公司擁有；及(ii) 15,600股由恒兆全資附屬Manifest Investments Limited擁有。
19. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
20. 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
21. 該等股份由Jetwin International Limited 擁有。Triton (Cayman) Limited 作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited 之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited 及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited 之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
22. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
23. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。
24. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零二零年六月三十日止六個月內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。



獨立審閱報告
致恒基兆業地產有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第29頁至第63頁恒基兆業地產有限公司的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第三十四號編製及呈列簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負上責任或承擔負債。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二零年六月三十日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零二零年八月二十日



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

