

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)

# 二零一九年中期業績公佈

### 中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一九年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)盈利為港幣七十五億一千五百萬元，較去年同期之港幣一百五十億三千萬元減少港幣七十五億一千五百萬元或 50%。每股盈利為港幣 1.55 元(二零一八年：因應二零一九年派發紅股調整為港幣 3.10 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六十七億零二百萬元，較去年同期之港幣一百三十八億五千九百萬元，減少港幣七十一億五千七百萬元或 52%。每股基礎盈利為港幣 1.38 元(二零一八年：因應二零一九年派發紅股調整為港幣 2.86 元)。

本年上半年盈利較去年同期減少，主要由於去年同期出讓屯門管翠路整個發展項目及北角京華道商廈之權益，錄得合共約港幣八十三億八千九百萬元之基礎盈利貢獻。而本年度入賬之物業銷售，大部份有關物業預計於下半年方可落成及交付予買家，有關盈利將在末期業績中反映。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角(二零一八年：每股港幣五角) 予於二零一九年九月六日(星期五)名列在本公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年九月五日(星期四)及二零一九年九月六日(星期五)，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，最遲須於二零一九年九月四日(星期三)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。中期股息將於二零一九年九月十六日(星期一)派發予各股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

集團截至二零一九年六月三十日止六個月內股東應佔基礎盈利為港幣六十七億零二百萬元，較去年同期減少52%，其中主要盈利貢獻為：

- (1) 物業銷售之應佔稅前盈利（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻）港幣十一億零七百萬元，較去年同期減少72%主要因為期內未有如去年同期從出讓屯門管翠路整個住宅發展項目所得之港幣二十七億八千萬元盈利貢獻；
- (2) 應佔稅前租金收入淨額（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻）港幣三十五億八千五百萬元，較去年同期上升1%；及
- (3) 出售投資物業所得之應佔稅前基礎盈利合共港幣十三億六千六百萬元，較去年同期減少78%。當中包括期內出讓尖沙咀「天文臺道8號」商廈之控股公司一半權益，所獲應佔基礎盈利港幣十三億零五百萬元，較去年同期出讓北角京華道商廈之控股權益所得收益達港幣五十六億零九百萬元為少。

### 香港

#### 物業銷售

期內中美貿易爭拗持續，而本港特區政府於本年二月提出《逃犯條例》修訂草案，到六月九日開始出現連串不斷升級之示威活動，近兩個月社會氣氛轉趨緊張，為樓市增添不明朗因素。上半年本港用家住屋需求殷切，加上按揭息率持續低企，故此期內本地樓市保持平穩。

集團期初及早開售住宅項目，包括紅磡「啟岸」、長沙灣「家壹」及何文田「臻樺」，銷情均相當理想，未有受到社會動盪的影響。其他銷售中之項目，亦能掌握銷售時機，如元朗「尚悅·嶺 — 蝶翠峰第五期」、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」，均備受買家歡迎。連同售出其他商業物業及車位，集團於截至二零一九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七十八億八千一百萬元。

回顧期結束後，集團於本年七月簽訂一項協議，以合共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售一間持有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二百四十二萬平方呎。有關交易訂於二零二零年一月完成（除非於成交前買方能證明有關項目不能按合約所述發展），買方有權要求提前完成交易。

## 物業發展

集團與多家發展商組成之合營公司，於本年三月以港幣九十八億九千三百萬元，投得啟德發展區新九龍內地段第 6576 號之住宅用地，集團佔 30% ，所提供之自佔樓面面積約二十一萬七千平方呎。集團另一合營公司，於本年五月亦以港幣一百二十五億九千萬元，投得一幅位於啟德發展區新九龍內地段第 6552 號，前臨維港之住宅用地，集團佔 18% ，所提供之自佔樓面面積約十一萬五千平方呎。

集團從多重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：

進行發展中物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零一九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	當中五百三十個住宅單位已落成，並取得入伙紙
2.	擬於二零一九年下半年開售之項目	(表二) 0.2	
	小計：	<u>1.0</u>	
(乙) 市區項目：			
3.	舊有市區地盤發展中項目	(表三) 1.1	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目		
	4.1 已購全部業權	(表四) 2.4	預計大部份可於二零二零年至二零二一年開售或出租
	4.2 已購八成或以上業權	(表四) 1.9	預計大部份可於二零二一年至二零二三年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權	(表五) 0.8	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建

5.	尖沙咀中間道 15 號 H Zentre	0.3	擬完成發展後持 作收租物業
6.	中環美利道	0.5	擬完成發展後持 作收租物業
7.	啟德發展區	1.6	預計可於 二零二零年至 二零二二年開售
8.	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：	<u>8.7</u>	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	<u>9.7</u>	

(丙) 新界主要發展中項目：

-	粉嶺北	3.5	(註二)
-	和生圍	0.9	(註二及三)
-	粉嶺北粉嶺上水市地段第 262 號	0.6	
-	古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	
-	其他	0.3	
	小計：	<u>5.6</u>	
	(甲)至(丙)項之總計：	<u>15.3</u>	

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：和生圍項目於報告期間結束日後已簽署協議出售，尚待成交。

(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	尚餘住宅 單位數目	於二零一九年 六月三十日		
				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	283	332,432	100.00	332,432
2. 迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路8號	2,950,640	商住	80	150,312	59.00	88,684
3. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,251	商住	97	27,338	100.00	27,338
4. 帝滙豪庭 半山羅便臣道 23 號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
5. 君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	177,814	商住	81	22,494	100.00	22,494
6. 啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,257	商住	83	22,898	100.00	22,898
7. 家壹 長沙灣元州街 342-356 號	79,895	商住	73	22,133	100.00	22,133
8. 名家匯 沙田顯泰街18號	358,048	住宅	4	11,742	100.00	11,742
9. 尚悅·嶺 - 蝶翠峰 第五期 元朗大棠路99A號	171,266	住宅	30	10,038	79.03	7,933
10. 翠峰 元朗孖峰嶺路23號	78,781	住宅	2	6,617	100.00	6,617

11. 南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	29	6,870	100.00	6,870
12. 翰林峰 西營盤皇后大道西 460 號	272,526	商住	15	6,574	100.00	6,574
13. 加多利軒 何文田勝利道7號	83,245	商住	14	5,447	100.00	5,447
14. 尚悅 元朗十八鄉路11號	1,299,744	住宅	3	4,125	79.03	3,260
15. 倚南 鴨脷洲大街 68 號	65,761	商住	4	2,553	100.00	2,553
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. 創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	172,113	寫字樓	不適用	62,134 (註二)	100.00	62,134 (註二)
19. 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)
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：		<b>828</b> (註三)	<b>928,802</b>	<b>840,603</b>

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：上述八百二十八個待售住宅單位，當中五百三十個住宅單位已落成，並取得入伙紙。

(表二) 擬於二零一九年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列三個項目將於二零一九年下半年發售：

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. 大角咀福澤街 38 號	180,968	商住	489	150,802	100.00	150,802
2. 半山羅便臣道 62C 號	33,680	商住	90	32,501	100.00	32,501
3. 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
		合共：	<u>595</u>	<u>211,171</u>		<u>211,171</u>

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有三項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約一百一十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 九龍油塘灣 (註一)	810,454	3,992,604	22.80	910,314
2. 香港北角電氣道 218 號 (註二)	9,600	144,000	100.00	144,000
3. 香港山頂盧吉道 29A 號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	<b>843,707</b>	<b>4,148,313</b>		<b>1,066,023</b>

註一：經修訂之發展大綱圖已於二零一五年二月獲批，現時有待與政府達成補地價協議方可落實。

註二：收租項目。

(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，有二十七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)	
<b>香港</b>					
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	64,130			64,130
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 33-47 號			11,775	93,594	93,594
8. 上環忠正街 1-19 號及奇靈里 21 號	7,858	90,092			90,092
9. 灣仔莊士敦道 206-212 號 (註一)	4,328	64,920			64,920
10. 灣仔活道 13-21 號及 永祥街 22-30 號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
11. 西灣河太祥街 2 號	13,713	134,421			134,421
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
15. 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
16. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
17. 鴨脷洲大街 65-71 號	4,800	40,380			40,380
小計：	<b>109,945</b>	<b>836,904</b>	<b>111,502</b>	<b>584,479</b>	<b>1,421,383</b>

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)	
<b>九龍及新界</b>					
18. 尖沙咀德成街 2 號	10,614	89,381			89,381
19. 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	26,953	242,512	31,805	286,239	528,751 (註二)
20. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56A 號 (註三)	22,889	203,962			203,962
21. 石硤尾巴域街 1-27 號、南昌街 202-220 號及耀東街 1-14 號	35,326	310,621	10,200	81,600	392,221
22. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,300			58,300
23. 紅磡機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目	54,475	490,196	57,575	518,179	1,008,375
24. 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
25. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	96,696			96,696
26. 九龍城南角道 4-22 號	2,817	23,945	7,360	62,560	86,505
27. 大埔美新里 3 號			6,487	37,041	37,041
小計：	<b>170,538</b>	<b>1,515,613</b>	<b>155,933</b>	<b>1,359,974</b>	<b>2,875,587</b>
合共：	<b>280,483</b>	<b>2,352,517</b>	<b>267,435</b>	<b>1,944,453</b>	<b>4,296,970</b>

\* 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。

註一：擬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」及「利奧坊•凱岸」)及擬於本年下半年開售，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**

集團另有三十個市區項目正在進行收購，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一百九十一萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為七十七萬平方呎。

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

## 土地儲備

集團與多家發展商組成之合營公司，於本年三月以港幣九十八億九千三百萬元，投得啟德發展區新九龍內地段第 6576 號之住宅用地，集團佔 30%。集團另一合營公司，於本年五月亦以港幣一百二十五億九千萬元，投得一幅位於啟德發展區新九龍內地段第 6552 號，前臨維港之住宅用地，集團佔 18%。新增項目之詳情總括如下：

地點	地契 屆滿年期	地盤面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	預計自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 啟德新九龍內地段第 6576 號	2066	103,151	30.00	216,618
2. 啟德新九龍內地段第 6552 號	2066	105,110	18.00	115,410
合共：				<b>332,028</b>

以自佔樓面面積計算，集團現時於本港擁有土地儲備約二千四百七十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
進行發展中物業樓面 (註)	14.5
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.8
小計：	<b>15.3</b>
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	9.4
合共：	<b>24.7</b>

註：當中包括粉嶺北及和生圍之項目，其自佔可發展面積合共約四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。而和生圍項目於報告期間結束日後已簽署協議出售，尚待成交。

## 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，可於二零二零年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約四百三十萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百六十九億九千三百萬元，即使其中包括收購高價之地下舖位及位處半山西摩道珍貴地段之項目成本在內，折合每平方呎樓面地價仍然只約為港幣八千六百元。

集團致力重建市區舊樓，令舊樓原有業主可換樓安居，改善居住環境，而舊區外觀亦因此煥然一新，重拾活力。期內透過收購毗鄰物業，令現有多個地盤面積得以擴大。就以毗鄰奧運港鐵站之西九龍地段為例，多個分佈於嘉善街、利得街、角祥街、福澤街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目，將一併發展成為「利奧坊」系列，合共提供逾一百萬平方呎樓面面積。整個「利奧坊」項目除提供不同戶型之住宅及時尚商場外，亦備有中央戶外廣場供文化消閒活動之用，共同為老化舊區重塑出充滿朝氣活力之理想生活圈。當中坐擁約三十五萬平方呎之首兩期發展項目（即「利奧坊·曉岸」及「利奧坊·凱岸」）已率先開售，並合共售出約九成住宅單位。

集團現正就紅磡區進行全面規劃，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，將參照「利奧坊」之發展模式，共同創造出另一樓面面積達一百萬平方呎之重建新社區，為居民提供煥然一新，生活便捷之居住環境。集團佔 22.80% 權益之油塘灣大型商住項目亦已進行申請換地。該項極具規模，兼且住戶可飽覽維港優美景緻之發展項目，建成後勢必成為另一矚目新地標。

## 新界土地

集團於期內再增添約三十萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備於二零一九年六月底擴展至約四千五百九十萬平方呎，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。集團位於粉嶺北及古洞北之三幅土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理，該三幅位於粉嶺北之土地分別約為二十二萬八千平方呎、二十四萬平方呎及二十四萬一千平方呎，預計可為集團提供共約四十四萬平方呎之商場樓面面積及約三百萬平方呎住宅樓面面積，有關發展面積有待達成補地價協議方可落實。

根據上述《新界東北新發展區規劃及工程研究》，坪輦/打鼓嶺因應二零一三年《施政報告》提出檢視新界北部地區之發展潛力，包括新鐵路基建所帶來的機遇，而需再作規劃。政府及後於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。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新市鎮，容納約六萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋。有關建議對集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃。

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。此先導計劃已再度延長至二零二零年十月。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

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

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」，政府表示現正就土地共享先導計劃的執行框架擬訂更具體的準則及其他細節，在該計劃有進一步細節後，集團將進行詳細研究。

## 收租物業

回顧期內，由於特區政府於本年二月提出《逃犯條例》修訂草案，到六月九日開始出現連串不斷升級之示威活動，對本港部份商場之日常運作及零售銷售額均造成影響。

截至二零一九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 4% 至港幣三十六億六千六百萬元，而應佔稅前租金淨收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營公司之貢獻）亦較去年同期上升 2% 至港幣二十八億五千三百萬元。其中單從集團持有 40.77% 應佔權益之國際金融中心項目，期內所提供之自佔租金總收入達港幣十億六千四百萬元（二零一八年：港幣十億三千五百萬元）。集團主要出租物業於二零一九年六月底之平均出租率為 98%。此外，集團持有約七千五百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

隨著集團持有 20% 權益，總樓面面積達四十七萬平方呎之東涌「東薈城名店倉」擴展部份竣工建成，集團於二零一九年六月三十日，在本港之已建成自佔收租物業組合已擴展至八百九十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	4.8	53
寫字樓	3.3	37
工業	0.4	5
住宅及套房酒店	0.4	5
總計：	<b>8.9</b>	<b>100</b>

以區域劃分：	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.2	24
九龍	2.8	32
新界	3.9	44
總計：	<b>8.9</b>	<b>100</b>

## 零售物業組合

政府統計處公佈，二零一九年上半年本港零售業總銷貨價值較去年同期下跌2.6%。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，於二零一九年六月底近乎全部租出，且租金穩定增長。租務表現理想乃由於各商場之位置均交通便利，兼且顧客服務貼心及租戶配搭得宜所致。此外，各商場除經常進行設施提升外，集團亦留意市場脈搏，推出多項具創意之推廣活動以吸引更多人流。例如，馬鞍山「新港城中心」於回顧期內以日本後現代藝術超扁平(Superflat)，將「Hello Kitty及老夫子」作全球首次聯乘，並製作成為多個場景裝飾。至於將軍澳「新都城中心二期」則舉辦科學天地，為家長及小朋友提供既有趣又充實之親子學習體驗。兩項推廣活動均別具創意，備受顧客讚賞，因此帶動相關商場成為區內居民之匯聚熱點。雖然租金有穩定增長，本年第二季度的零售業總銷貨價值有加速下滑的趨勢，商場整體營業額有所縮減，集團將繼續努力發掘創新元素，以及適時調整租戶業務組合。

位於尖沙咀中間道15號之「H Zentre」，剛於本年七月建成並快將投入營運。「H Zentre」座落尖東港鐵站上蓋，與高鐵西九龍站僅一站之隔，為一幢樓面面積達三十四萬平方呎，匯集醫療、餐飲、零售及停車場設施之商業物業。該項目招租反應相當理想，已獲著名醫療服務中心、健身中心以及餐廳食肆落實進駐。

集團持有 20%權益之東涌「東薈城名店倉」，其擴建工程已於本年三月完成。整個擴建項目包括樓高七層，總樓面面積約三十四萬平方呎之商場，以及一間樓面面積達十三萬平方呎之酒店，與現時之「東薈城名店倉」連接，並正籌備於本年八月開業。屆時「東薈城名店倉」之商場將擴展至八十萬平方呎，加上鄰近機場及港珠澳大橋之獨特地理位置，其作為本港首屈一指名店特賣場之地位將更為鞏固。

## 寫字樓物業組合

儘管本港經濟增長近期有所放緩，集團之寫字樓租賃業務仍維持增長。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」、北角「友邦廣場」以及上環「富衛金融中心」，於期內出租率保持高企，而續租之租金亦有所提升。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」，亦表現理想，租金持續平穩增長。

樓面面積達十四萬四千平方呎之北角電氣道重建項目，預期可於本年第三季建成。由於中環灣仔繞道已於本年年初通車，從中環駕車前往北角東區走廊現只需約五分鐘。因此，該項甲級寫字樓項目招租反應甚為理想，不少共享工作間營運商以及知名企業均深感興趣。集團另有其他商廈項目正在興建（包括中環美利道之地標式項目，以及灣仔莊士敦道之重建項目），將額外提供樓面面積合共約五十三萬平方呎，令寫字樓物業組合規模進一步壯大。

## 建築

集團對旗下所有項目，均要求達致至高建築質素。為實踐此份承諾，集團不斷為施工項目引入先進設施及技術。例如，除採用預製外牆及半預製樓面板外，建築部近期亦將預製建築組件，擴展應用至住宅單位之浴室部份。由於整幅浴室樓面板，連同防水層及相關喉管一併在廠房製成裝妥，浴室防滲水成效因此顯著提升。

為應對本港建造業勞動人口老化及成本上漲等問題，以及令建築質素進一步提升，集團正研究對日後之中小型住宅發展項目，採用「組裝合成」建築法(MIC)。該項技術既可縮短地盤之施工時間，減少對附近居民造成滋擾，亦有助減省工地人手及材料損耗，從而令成本效益有所提升。

期內在港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團 所佔權益 (%)	自佔 樓面面積 (平方呎)
1. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	154,280	555,399	住宅	100.00	555,399
2. 君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	17,720	177,814	商住	100.00	177,814
3. 東薈城名店倉擴建部份 東涌市地段第 11 號	107,919	473,119	商業/ 酒店	20.00	94,624
4. 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	77,029
5. 南津·迎岸 香港仔田灣街 12 號	4,060	37,550	商住	100.00	37,550
6. 元朗唐人新村丈量約份第 122 約地段第 1752 號	27,868	27,868	住宅	100.00	27,868
7. 尚悅·方 元朗十八鄉路 33 號	6,131	21,453	商住	79.03	16,954
				總計：	<b>987,238</b>

## 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。

物業管理成員公司秉承集團以客為尊之服務精神。所獲得之多項專業認證，包括 ISO 9001 品質管理體系、ISO 10002 投訴處理管理體系、ISO 14001 環境管理體系、OHSAS 18001 職業安全健康管理體系，以及香港 Q 嘜優質服務計劃標誌，充份反映其致力為客戶提供既優質又稱心之服務。

期內，物業管理成員公司以《革新年》作主題，積極推動變革創新，務求為客戶創造出更美好之生活空間。憑藉盡心服務，物業管理成員公司於市場已建立良好聲譽，並深受各界支持及信賴，因此榮獲亞太顧客服務協會頒發「最佳企業品牌（物業管理）」以及「最佳知識管理（物業管理）」兩大殊榮。

## 中國內地

二零一九年上半年房地產市場走勢平穩。中央政府維持「房住不炒」之政策，並且落實各地區因城施策，分類調控，多措並舉平衡供需，有效地防止房地產市場出現大幅波動。雖然今年上半年加強房地產金融審慎管理，惟貨幣政策較為寬鬆，房貸利率期內逐級回落，住宅銷售額較去年同期增長8.4%。

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. 西安「御錦城」3R2-C1、3K1、3R2-C2及3P1期	住宅、商業 及學校	50	0.47
2. 宜興「響瓏湖濱」F2A期	住宅及商業	50	0.38
3. 西安「碧翠錦華」3B期	住宅及商業	100	0.26
4. 大連「恒基•碧桂園金石灘項目」3期	住宅	50	0.06
		<b>總計：</b>	<b>1.17</b>

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，正全速發展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」，以及廣州越秀區樓面面積達二百二十萬平方呎之「星寰國際商業中心」。亦積極於主要城市之核心地段，物色具潛質且成本合理之項目。

**物業發展：**集團密切注視一線及重點二線城市，以及大灣區之投資機遇，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，令發展項目之回報進一步提升。

就上述策略，集團於期內增添以下住宅發展項目：

- (一) 集團以人民幣約三十億二千萬元，獨自投得一幅位於北京市朝陽區之住宅用地。該幅面積約四十二萬平方呎之土地，可建樓面面積約四十七萬平方呎。
- (二) 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）通過各自屬下之子公司共同合作開發一幅位於合肥市濱湖區之住宅用地。集團擁有該項目 50%權益。該幅面積約五十四萬平方呎之土地，以人民幣約十七億三千一百萬元購入，可建樓面面積逾一百二十八萬平方呎。

集團於二零一九年六月三十日，除有自佔樓面面積約八十萬平方呎之存貨外，於十三個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千二百五十八萬平方呎，當中約 72% 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)
<b>主要城市</b>	
北京	0.79
上海	3.57
廣州	2.31
深圳	0.21
小計：	<b>6.88</b>
<b>二線城市</b>	
長沙	5.07
成都	3.28
合肥	0.64
南京	0.19
瀋陽	4.45
蘇州	2.30
西安	6.91
徐州	0.62
宜興	2.24
小計：	<b>25.70</b>
總計：	<b>32.58</b>

\* 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	23.32	72
寫字樓	5.05	15
商業	3.59	11
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.62	2
總計：	<b>32.58</b>	<b>100</b>

## 物業銷售

期內，集團從各發展項目錄得自佔合約銷售總額約港幣四十三億三千八百萬元，而售出自佔樓面面積則為二百七十萬平方呎，其中西安「御錦城」、宜興「譽瓏湖濱」、長沙「恒基旭輝湖山賦」、北京「祥雲賦」、蘇州「寬閱雅苑」及「和庭」等為銷售主要項目。

## 收租物業

於二零一九年六月三十日，集團在內地擁有約六百四十萬平方呎已建成投資物業。期內，集團應佔租金總收入較去年同期減少 2% 至港幣九億二千三百萬元，至於應佔稅前租金淨收入亦較去年同期下跌 2% 至港幣七億三千二百萬元，主要由於期內人民幣兌港元較去年同期貶值達 6% 所致。

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」，於二零一九年六月底出租率約 98%，租務表現保持平穩。

在上海市，鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，期內租務表現保持良好。其商場現已引進多家人氣食肆，既為顧客帶來更多元化之購物體驗，亦為租戶招徠更多生意。至於位於南京西路之「六八八廣場」，受主要租戶提前解約所影響，其辦公樓出租率略為下跌，惟短期內可隨樓面被吸納而回升。集團正積極物色新租戶，並加強其商場配套，以提升該項目整體之吸引力。位於上海火車站附近之「環智國際大廈」，於二零一九年六月底出租率為 94%，而鄰近之「恒匯國際大廈」及「不夜城廣場」，雖受天目西路北橫通道工程影響，出租率仍分別維持於 90% 及 94%。至於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，則租賃表現平穩。

在廣州市，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，其翻新工程已於期內局部完成。為滿足青少年及追求時尚生活品味之顧客需求，商場引進教育服務機構及健身中心等新租戶進駐。此外，商場亦將引入更多特色食肆，以滿足客戶追求新奇及多元化之選擇。

此外，集團另有以下兩項全資擁有之大型項目正在興建，其首期部份均已展開招租：

「星揚西岸中心」座落於上海市徐匯濱江發展區。當中一期所包括之一百八十萬平方呎之甲級寫字樓，吸引多間主要從事專業服務、資訊科技或媒體行業之跨國企業及內地大型機構洽租。此外，其二十二萬平方呎之商場，亦接獲多間餐飲集團及生活配套品牌洽商進駐。「星揚西岸中心」一期項目預計可於二零二零年年中落成啟用。至於餘下之二期項目，建築進展亦順利。當二零二一年落成時，將額外提供寫字樓及商場樓面合共逾一百萬平方呎。

「星寰國際商業中心」則位於廣州市越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連。當中一期所包括之兩棟甲級雙子塔辦公大樓，現已平頂及進行室內機電工程，將可提供合共近一百萬平方呎樓面面積。多家跨國企業及金融集團已落實進駐，而一眾專業機構及知名貿易公司亦表示有意承租。此外，其八十萬平方呎之一站式娛樂購物商場現已獲一家電影院承租，及多家知名餐飲及零售品牌落實意向。而集團正積極引入更多國際零售品牌、特色餐廳、親子及兒童主題樂園，務求為顧客帶來更多層次之購物消閑及娛樂體驗。「星寰國際商業中心」一期項目之辦公大樓及商場預計可分別於本年九月及十一月竣工。至於餘下之二期及三期項目正按照計劃進行興建。當二零二一年落成時，將額外提供商場樓面面積合共約四十萬平方呎。

## 恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零一九年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣二千一百萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣二千七百萬元或 56%。

恒發專注經營百貨業務，現時於本港設有六間名為「千色 Citistore」百貨公司，以及透過新近購入之「Unicorn Stores (HK) Limited」（前稱「生活創庫有限公司」，以下簡稱「UNY 香港」），經營兩間附設有超級市場之百貨公司。

### (一) 千色 Citistore

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

期內，「千色 Citistore」繼續推出多項新猷以吸引顧客，並提升其品牌知名度。本年四月「千色 Citistore」於尖沙咀 Mira Place，開設為期近一個月之期間限定店，專門銷售寵物用品以及推出寵物飾物工作坊。該店並且聯同動物福利機構舉辦狗隻領養活動，以鼓勵市民領養被遺棄動物。整項活動深受愛護寵物人士歡迎，並吸引傳媒廣泛報導，令「千色 Citistore」知名度有所提升。

本年年初天氣異常和暖，影響農曆新年前銷售旺季之銷情；加上其後受中美貿易爭拗以及本港社會運動而影響市民消費意欲，「千色 Citistore」因此於截至二零一九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減少 6%。

期內，「千色 Citistore」銷售自營貨品收入減少 4%至港幣二億零九百萬元，而毛利率亦降至 33%（二零一八年：35%）。當中家居用品及玩具類別佔銷售收入總額約 57%，而時裝類別則佔約 28%，餘下約 15%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，將部分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，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。期內，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均有所下跌，所提供之佣金總收入亦因此按期減少 6%至港幣二億零六百萬元。

由於銷售自營貨品之毛利減少港幣六百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣一千三百萬元，儘管「千色 Citistore」已致力控制經營開支，其於回顧期內之稅後盈利貢獻仍較去年同期減少港幣一千四百萬元或 30%，至港幣三千三百萬元。

## (二) UNY 香港

恒發於二零一八年五月三十一日完成收購「UNY 香港」。當中錄得虧損而位於德福廣場之 PIAGO 門店已按照收購時所計劃及其後之整合評估，於二零一九年三月底結業。「UNY 香港」現時於人口稠密之住宅社區，經營兩間附設有超級市場之百貨公司。

期內，「UNY 香港」銷售自營貨品收入及毛利(扣除銷貨成本後)分別為港幣四億六千四百萬元及港幣一億三千三百萬元，毛利率達 29%。寄售專櫃銷售款額，以及所提供之佣金收入，則分別為港幣一億八千一百萬元及港幣四千萬元。扣減經營開支後，「UNY 香港」錄得稅後虧損港幣一千七百萬元，此乃主要由於 PIAGO 於二零一九年三月三十一日結業後，所支付之店舖租金達港幣二千二百萬元所致。

綜合以上「千色 Citistore」及「UNY 香港」之經營業績，恒發於截至二零一九年六月三十日止六個月，來自百貨業務之稅後盈利貢獻合共為港幣一千六百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後，恒發期內之股東應佔盈利為港幣二千一百萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣二千七百萬元或 56%。

由於中美貿易爭拗以及本港社會運動仍然持續，市民消費意欲預期將有所減弱。恒發將密切注視事態發展，審慎應對。

恒發將繼續創新求變，提升各門店之購物環境。位於樂富廣場之 UNY 現正進行分階段翻新工程，務求為顧客帶來嶄新及舒適之購物體驗。此外，恒發正整合「千色 Citistore」及「UNY 香港」業務，兩者加強市場訊息交流，並整合電腦資訊系統，令運作上取得協同效應。連同繼續推出多項推廣活動及節約開支，恒發之競爭力可望得以提升。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

截至二零一九年六月三十日止之六個月內，香港中華煤氣未經審核股東應佔稅後溢利為港幣三十八億八千九百萬元，較去年同期減少港幣九億元，下降18.8%。若未計其所佔之國際金融中心投資物業重估增值，香港中華煤氣稅後溢利為港幣三十七億五千二百萬元，較去年同期減少港幣二億一千一百萬元，下降5.3%。

### 本港煤氣業務

今年上半年本港煤氣銷售量約為15,776百萬兆焦耳，較去年同期下降2.4%；而本港爐具銷售量則較去年同期上升7.1%。截至二零一九年六月三十日止，客戶數目達1,920,595戶，較二零一八年年末增加12,084戶。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4.4%。該公司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

於二零一九年六月底，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67.45%。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七億五千六百萬元，較去年同期增加約14%。港華燃氣在項目開發方面亦有所發展，二零一九年至今新增五個項目，包括卓裕(廣東)工程建設有限公司及四個分布式能源項目，分別位於安徽省馬鞍山經濟技術開發區南區、河北省唐山市灤州經濟開發區化工園區、河南省鄭州市新密銀基國際旅遊度假區和廣東省深圳市。

包括旗下之港華燃氣在內，香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數已達一百三十一個，遍布二十三個省、自治區和直轄市，今年上半年總售氣量約為一百二十九億四千萬立方米，較去年同期增長13%，燃氣客戶則增加至約二千八百五十二萬戶，增長8%。

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。第一期項目計劃建設十口井，儲量約為四億六千萬標準立方米，首批三口井已於二零一八年十月底投產。今年第二季，香港中華煤氣引入擁有液化天然氣接收站之上海燃氣(集團)有限公司參與投資此第一期項目，有利於引進海外液化天然氣資源。由香港中華煤氣全資發展之第二期項目計劃建設十二口井，儲量達五億六千萬標準立方米，項目總儲量將提升至逾十億標準立方米。

香港中華煤氣以「華衍水務」為品牌進入內地水務市場已逾十三年，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，以及於去年第四季新增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，該公司之主要業務為自來水供應、污水處理及市政環境衛生工程。該項目是香港中華煤氣首個在粵港澳大灣區內參與投資之水務項目。此外，「華衍水務」在蘇州工業園區興建之廠房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，該廠房已於今年二月中旬正式啟動試運作，為香港中華煤氣首個此類型之市政環境衛生之變廢為寶項目。

連同港華燃氣之項目，香港中華煤氣至今已於內地二十六個省、自治區和直轄市取得合共二百六十個項目，較去年底增加六個，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游項目、水務、能源高效應用、新興環保能源開發和利用，以及電訊等。

## 新興環保能源業務

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

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三百三十萬噸，與去年同期基本持平。易高之東北新界堆填區及東南新界堆填區沼氣利用項目環保效益明顯，除可避免沼氣在堆填區就地燃燒排放外，也可替代部分化石燃料之用量。

易高位於山西省晉城市之煤層氣液化項目之經營順暢，煤層氣之上游供應量亦有所增加。

易高在內蒙古鄂爾多斯市之清潔煤化工項目於二零一九年上半年亦受外圍經濟環境逆轉所帶來之衝擊，甲醇及乙二醇之銷售價格大幅下滑以致整體經營環境較去年同期明顯轉差。

易高在江蘇省張家港市應用自主研發技術發展之非食用生物油脂原料綜合加工項目已成功產出近兩萬噸氫化植物油(「HVO」)，並取得「國際可持續發展與碳認證」。在此基礎上，易高已啟動第二期項目之工作，擴大生產規模至年產十八萬噸。

易高現已啟動位於河北省唐山市首個試點項目之建設工作，率先利用自主研發之水解技術把秸稈有效分解為半纖維素、纖維素及木質素，並產出糠醛及纖維紙漿。該試點項目預計可在二零一九年年底投運。

易高針對從高溫煤焦油之瀝青組分提取高質碳素材料之自主科研工作取得可喜之成果，成功製備高質活性碳及中間相瀝青，前者可用作生產超級電容器，後者可作為碳纖維之原材料或電池之負極材料。易高首個此類型示範性項目正在籌備階段，預計可在二零一九年下半年啟動建設工作。

香港中華煤氣在上海市及蘇州市相繼成立了科研基地以開發新技術於農業廢品及工業廢品，包括非食用油脂、秸稈、煤焦油等利用技術，現正在華東及華北地區建設生產基地，項目將於二零一九年年底開始陸續投產。

## 電訊業務

香港中華煤氣透過全資附屬公司名氣通電訊有限公司及其屬下公司(統稱「名氣通」)在本港及內地發展電訊業務，業務持續穩健發展。為促進內地業務發展，名氣通與北京應通科技有限公司組建應通名氣網絡服務(深圳)有限公司，在內地發展網絡連接、數據中心及霧計算(小型數據中心機房)業務。是次合作產生之協同效應，有助名氣通進一步拓展內地業務範圍。此外，名氣通旗下之聯營公司深圳市互通聯寬帶網絡有限公司，獲頒發多項「增值電信業務經營許可證」，目前已建成並營運超過四百公里光纜網絡，在深圳市提供優質寬帶及專線服務。

## 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以來，至今發行面值金額達港幣一百三十九億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息 3.4%，年期平均為十五年。香港中華煤氣於年內將此計劃更新並增加可發行金額十億美元至三十億美元。此外，香港中華煤氣於二零一四年一月首次發行三億美元之永續次級擔保資本證券(「永續證券」)，此永續證券於二零一九年一月被贖回。香港中華煤氣於二零一九年二月再次發行永續證券，以替代被贖回之三億美元永續證券。新發行之三億美元永續證券首五年之票面年息率仍保持為 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。是次發行，國際評級機構穆迪投資者服務公司和標準普爾評級服務公司分別給予該證券 A3 及 BBB+之信貸評級。

## 香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

截至二零一九年六月三十日止六個月，香港小輪收益為港幣一億七千萬元，較去年同期減少82%。未經審核除稅後綜合純利為港幣八千六百萬元，較去年同期之溢利港幣二億七千三百萬元減少68%。香港小輪住宅物業存貨已於二零一八年全部售罄，期內未有住宅單位出售，其盈利主要來自商舖之租金收入及出售車位之溢利。

### 地產發展及投資業務

期內，香港小輪商舖毛租金收入約為港幣五千二百萬元。於報告期末，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「逸峯」商舖之出租率為92%，而「港灣豪庭」商場則因部份進行裝修，出租率為80%。出售車位之溢利則約為港幣一千九百萬元。

香港小輪於二零一八年六月，成功以港幣十億二千九百二十萬元投得市區重建局於深水埗通州街／桂林街重建項目之合約，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，於重建後香港小輪將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積，項目預期於二零二二年年底完成。

### 屯門市地段第547號

香港小輪與Empire Development Hong Kong (BVI) Limited各佔50%股份之合營項目位於新界屯門48區青山公路-青山灣段之屯門市地段第547號的項目，建築進度良好，預期於二零二二年建成。此項目由六幢住宅大樓組成，提供約一千六百三十六伙可眺望海景或園景之單位，總樓面面積約六十六萬三千平方呎。

### 渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得盈利為港幣三百七十萬元，與去年同期相比，下降49%。下降之主要原因為港珠澳大橋之啟用導致船隻維修生意減少。

### 證券投資

期內，證券投資錄得溢利為港幣一千二百萬元。

預計若無不可預見的因素之外，香港小輪下半年溢利仍將主要來自商舖租金收入。同時通州街／桂林街與及屯門市地段第547號的住宅發展項目將於明年開始分期發售。

## 美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零一九年六月三十日止之六個月，美麗華收入約港幣十五億八千六百萬元，與去年相若（二零一八年同期：港幣十六億元）。期內股東應佔溢利約為港幣七億七千萬元（二零一八年同期：港幣八億五千六百萬元），按年下跌 10.1%。若扣除投資物業公允價值之淨增加港幣三億五千萬元及其他非核心淨收益，股東應佔基礎溢利則按年上升 3.4%至約港幣四億二千萬元（二零一八年同期：港幣四億零六百萬元）。

### 酒店及服務式公寓業務

酒店及服務式公寓業務於報告期內的收入較去年同期下跌 3.5%至港幣三億三千萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)則較去年同期下跌 8.6%至港幣一億一千九百萬元。旗下的 The Mira Hong Kong 及問月酒店，首六個月的入住率仍保持平穩，平均達九成以上，可出租房間之平均房價亦保持與去年同期相若。

### 收租業務

收租業務之收入為港幣四億六千二百萬元，EBITDA 為港幣四億零九百萬元，兩者較去年分別上升 1.0% 及 0.6%，表現穩步上揚。繼二零一七年推出美麗華廣場手機應用程式後，美麗華更推出全港首個應用於消閒商場的嶄新智能泊車服務「智易泊」，將泊車流程變得更簡單便捷，進一步提升顧客到訪體驗，廣受歡迎，並獲得由 2019 香港資訊及通訊科技獎頒發的智慧出行（智慧交通）銀獎。整體投資物業賬面值達港幣一百五十二億元。

### 餐飲業務

餐飲業務收入錄得約港幣一億三千七百萬元，而 EBITDA 則約港幣一千五百萬元，分別較去年同期下跌 16.3%及上升 452.2%。

### 旅遊業務

旅遊業務收入為港幣六億五千七百萬元，較去年同期上升 3.2%，EBITDA 則錄得約港幣四千四百萬元，較去年同期增長 48.1%。

### 營運及其他費用

美麗華期內整體營運成本與去年相若，約為港幣一億零八百萬元（二零一八年同期：港幣一億零七百萬元）。

## 集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零一九年六月三十日，淨借貸(包括股東貸款港幣十二億零五百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣十一億元))為港幣七百六十二億三千六百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣七百零一億二千三百萬元)，而借貸比率為 24.2% (二零一八年十二月三十一日：22.4%)。

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，發行兩年至十二年期而總額合共為港幣八十二億七千五百萬元之中期票據。此外，集團亦取得合共三百億日元之七年期定期貸款，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全數清還及取消，惟集團之內部資金仍保持充裕。

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

## 展望

環球經濟增長放緩，以及中美在貿易及科技範疇之爭議，對本港經濟有所影響。今年上半年本地生產總值按年實質增長只有0.5%，而香港特區政府於本年二月就《逃犯條例》提出修訂，到六月九日開始出現連串不斷升級之示威活動。港府雖已宣告不再推行修例，惟近期之社會衝突持續加劇，進一步拖累經濟表現。為本港旅遊、零售及飲食等行業帶來衝擊，對本港物業租金及價值造成影響。然而，由於短期住宅供應短缺，加上按揭息率持續低企，可望為本港樓市帶來支持。期待社會盡快重拾正軌，恢復正常發展，使香港市民得以繼續安居樂業。集團將密切關注事態發展評估風險，並在有需要時作出應變措施。

期內，集團繼續從不同途徑補充在本港之土地儲備，並取得理想進展：(一) 與合作方共同投得兩幅位於啟德發展區之住宅用地，合共增添逾三十萬平方呎自佔可建樓面面積；及(二)增添約三十萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約四千五百九十萬平方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，亦分別於北京市及合肥市購入發展項目，合共為集團增添約一百一十萬平方呎自佔可建樓面面積。透過多重途徑補充土地儲備，集團取得穩定之土地供應，為未來數年之物業發展作長遠規劃，推動物業銷售業務持續壯大。

「銷售」 — 集團有三個發展項目計劃於下半年推售。連同尚餘存貨，集團在本港有約一千四百個住宅單位及二十五萬平方呎辦公或工業樓面於本年下半年可供銷售。於二零一九年六月底，集團在本港已出售但未確認入賬之自佔物業銷售金額累計達港幣二百一十五億二千一百萬元。此外，集團於本年七月簽訂合約以港幣四十七億零五百萬元（須予以調整）出售和生圍項目之公司權益，有關交易之盈利預計可於二零二零年一月或之前完成後入賬。

內地方面，為確保房地產市場平穩發展，中央政府「房住不炒」之基調預期將維持不變。而在推行因城施策措施下，地方政府需肩負穩定當地地價及房價之主體責任。集團將繼續於一線及重點二線城市，以及大灣區物色投資項目，並加強與內地發展商合作。在物業銷售方面，於二零一九年六月底，集團已出售但未入賬之自佔銷售金額累計達港幣八十二億六千四百萬元。

「租務」— 隨著多個項目，包括位於本港中間道「H Zentre」、電氣道寫字樓重建項目及東涌「東薈城名店倉」擴建部份，以及位於內地廣州海珠廣場「星寰國際商業中心」一期，相繼於本年下半年建成或開業，集團在本港及內地擁有之自佔收租樓面，於今年年終將分別擴展至九百四十萬平方呎以及八百二十萬平方呎。加上其他在建之地標式項目，包括本港美利道寫字樓項目，及內地上海徐匯濱江「星揚西岸中心」，集團收租物業組合將不斷擴展及優化。

「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三千萬名管道燃氣客戶，加上不斷開拓其他業務範疇，該公司將為集團帶來穩定收益。

上述三大業務範疇（即「銷售」、「租務」及「聯營公司」）鼎足而立，加上集團擁有雄厚財政實力及經驗豐富之管理團隊，均有助集團應對未來各項挑戰。如無不可預見之情況，集團本年度業務將有平穩表現。

## 致謝

本公司之創辦人李兆基博士由於年事已高，於二零一九年五月二十八日退任主席兼董事總經理，惟留任為本公司執行董事。董事局謹此向李兆基博士就過往超過四十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，以及為本公司未來持續發展奠定堅實基礎之卓越領導，表示衷心謝意。

## 業績

### 綜合損益表

截至二零一九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	
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
收入	四	<b>8,129</b>	13,142
直接成本		<b>(3,979)</b>	(6,364)
		<b>4,150</b>	6,778
其他收入淨額	五	<b>909</b>	924
分銷及推廣費用		<b>(408)</b>	(375)
行政費用		<b>(876)</b>	(853)
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		<b>3,775</b>	6,474
投資物業及發展中投資物業之公允價值增加	六	<b>1,097</b>	3,937
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		<b>4,872</b>	10,411
融資成本	七(a)	<b>(262)</b>	(479)
銀行利息收入		<b>378</b>	252
利息收入淨額/(融資成本淨額)		<b>116</b>	(227)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>2,030</b>	2,777
應佔合營企業盈利減虧損		<b>1,479</b>	2,863
除稅前盈利	七	<b>8,497</b>	15,824
所得稅	八	<b>(971)</b>	(632)
本期盈利		<b>7,526</b>	15,192

## 綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月 - 未經審核 (續)

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		7,515	15,030
非控股權益		11	162
本期盈利		<u>7,526</u>	<u>15,192</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利</i> <i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	九(a)	<u>港幣1.55元</u>	<u>港幣3.10元*</u>
<i>按不包括投資物業及發展中投資物業</i> <i>公允價值變動(扣除遞延稅項後)</i> <i>之影響之每股盈利</i> <i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	九(b)	<u>港幣1.38元</u>	<u>港幣2.86元*</u>

\* 就二零一九年派發之紅股作出調整。

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期盈利	<u>7,526</u>	<u>15,192</u>
本期其他全面收益（除稅及重新分類後）：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之權益證券投資：公允價值儲備(不可循環至損益)之變動淨額	(16)	(29)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	23	-
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	(167)	(577)
— 現金流量對沖：對沖儲備之變動淨額	12	435
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(102)	(403)
本期其他全面收益	<u>(250)</u>	<u>(574)</u>
本期全面收益總額	<u>7,276</u>	<u>14,618</u>
應佔：		
本公司股東	7,265	14,458
非控股權益	11	160
本期全面收益總額	<u>7,276</u>	<u>14,618</u>

## 綜合財務狀況表 – 未經審核

於二零一九年六月三十日

		於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		179,909	176,717
其他物業、廠房及設備		348	370
使用權資產		411	-
商譽		262	262
聯營公司權益		62,364	62,059
合營企業權益		58,519	53,011
衍生金融工具		365	42
其他金融資產		13,544	13,825
遞延稅項資產		548	641
		<b>316,270</b>	<b>306,927</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金	十二	1,763	1,310
存貨	十三	99,583	97,177
應收賬款及其他應收款	十四	14,827	15,239
保管賬存款		2,267	2,158
現金及銀行結餘		14,428	16,507
		<b>132,868</b>	<b>132,391</b>
分類為尚待完成之交易資產		-	1,788
		<b>132,868</b>	<b>134,179</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十五	29,250	27,113
租賃負債		291	-
銀行借款		27,039	27,834
擔保票據		5,855	5,187
應付稅項		1,960	2,180
		<b>64,395</b>	<b>62,314</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>68,473</b>	<b>71,865</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>384,743</b>	<b>378,792</b>

綜合財務狀況表 – 未經審核  
於二零一九年六月三十日 (續)

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	46,012	44,621
擔保票據	10,553	7,888
同母系附屬公司借款	1,205	1,100
衍生金融工具	482	376
租賃負債	143	-
重置成本撥備	12	13
遞延稅項負債	6,915	6,802
	<b>65,322</b>	<b>60,800</b>
<b>資產淨值</b>	<b>319,421</b>	<b>317,992</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	52,345	52,345
其他儲備	262,341	260,808
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<b>314,686</b>	<b>313,153</b>
<b>非控股權益</b>	<b>4,735</b>	<b>4,839</b>
<b>權益總額</b>	<b>319,421</b>	<b>317,992</b>

附註：

## 一 業績審閱

截至二零一九年六月三十日止六個月之初步中期業績公佈之財務資料並不構成本集團於該期間之簡明中期財務報表，惟乃摘錄自該財務報表。

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

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

## 二 編製基準

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

簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零一八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，惟預期將於截至二零一九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。

截至二零一九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二零一八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二零一八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二零一八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，並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關之下列新準則、詮釋及對《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃」
- 《香港國際財務報告詮釋委員會》詮釋第二十三號「所得稅處理之不確定性」
- 二零一五年至二零一七年《香港財務報告準則》系列年度之改進

根據《香港財務報告準則》第十六號，由於經營及融資租賃之間的區別已被取消，承租人需於租賃合約開始時於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之唯一例外者，為短期及低價值之租賃。出租人之會計處理不會產生重大變化。採納《香港財務報告準則》第十六號影響應用以前被分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致在承租人之財務狀況表中資產及負債之增加及影響於租賃期間內在承租人之損益表中確認財務效果之時間性。

使用權資產按成本初次計量，包括租賃負債按於租賃期開始日或之前所支付之任何租賃付款額經調整後之開始金額，加上發生之任何初次直接成本以及拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，並減去所收到之租賃激勵措施。使用權資產隨後於租賃期開始日至使用權資產可使用年期結束或租賃期結束(以較早者為準)之期間內，採用直線法計提折舊，除了有理由確定本集團將在租賃期屆滿時取得租賃資產之擁有權者以外。此外，使用權資產將定期扣除減值虧損(如有)，並根據租賃負債之重新計量結果予以調整。

租賃負債按未支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或本集團遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)進行貼現所達致之現值初次計量。一般情況下，本集團使用其遞增借貸利率作為貼現率。租賃負債計量中所含之租賃付款額包括固定付款額，其中亦包括實質固定付款額。租賃負債按攤餘成本並使用實際利率法進行計量，並於指數或利率變動所引起之未來租賃付款額發生變化時，進行重新計量。當租賃負債以此種方式重新計量時，使用權資產之賬面值應予以相應調整，或在使用權資產之賬面值被減至零時將相應調整計入損益。

本集團就其作為承租人並包括續租選擇權之若干租約中，採用判斷以釐定該等租約之租賃期。有關本集團是否能合理地確定行使該等續租選擇權之評估，將影響租賃期並從而重大影響所確認之租賃負債及使用權資產之金額。

### 三 會計政策變動 (續)

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次應用《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較金額。本集團對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利確認追溯調整，只確認累計減少金額為港幣 10,000,000 元(誠如本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合權益變動表所述)。

於過渡安排下，除了本集團之短期租賃(本公司或其任何附屬公司作為承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產，乃按猶如於餘下租賃之租賃期開始日期已採納應用《香港財務報告準則》第十六號、並按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量其賬面值。

於過渡安排下，租賃負債乃按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現餘下租賃付款額之現值計量。當計量租賃負債時，本集團按加權平均遞增借貸年利率為 3.49% 之基準以貼現租賃付款額。

	港幣百萬元
列於本集團綜合財務報表之於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	<b>659</b>
按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量之金額	<b>626</b>
- 短期租賃之確認豁免	<b>(61)</b>
於二零一九年一月一日被確認之租賃負債	<b>565</b>

除了上述《香港財務報告準則》第十六號對本集團之財務影響以外，任何上述於本會計期間對本集團首次生效之詮釋或修訂均不會對本期間或前期間本集團之業績及財務狀況之編制或呈列產生重大影響。

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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銷售物業	3,551	9,049
租金收入	3,103	2,995
百貨業務(註)	926	524
其他業務	549	574
總額(附註十一(b))	<u>8,129</u>	<u>13,142</u>

註：包括收取源自百貨業務寄售及特許專櫃之佣金收入，本期總金額為港幣246,000,000元(二零一八年：港幣226,000,000元)。

於二零一九年六月三十日，源自有關於本集團位於香港及中國內地發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、及尚待完成轉讓之待銷售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22,716,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣18,984,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時被確認。

## 五 其他收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
轉讓附屬公司權益之收益淨額並關於(註(i))		
— 投資物業	-	848
轉讓合營企業權益之收益淨額並關於(註(ii))		
— 投資物業	345	-
出售投資物業收益淨額	17	206
	<b>362</b>	<b>1,054</b>
存貨(撥備)/撥備撥回淨額	(2)	5
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資 之公允價值收益淨額	271	16
衍生金融工具公允價值收益淨額		
— 利率掉期合約及跨貨幣掉期合約(於本期間均 無應用對沖會計)	218	187
— 其他衍生金融工具	-	13
應收貿易賬款之(減值虧損)/減值虧損撥回 (附註十一(c))	(2)	4
外幣兌換(虧損)/收益淨額	(44)	83
現金流量對沖：由對沖儲備重新分類至損益(註 (iii))	-	(519)
其他	106	81
	<b>909</b>	<b>924</b>

註：

- (i) 於相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間轉讓附屬公司權益之收益淨額金額為港幣 848,000,000 元乃有關於轉讓擁有香港北角京華道 18 號之一項投資物業之本集團之附屬公司權益。
- (ii) 於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為港幣 345,000,000 元乃有關於轉讓擁有香港九龍天文台道 8 號之一項投資物業之本集團之合營企業權益 (二零一八年：無)。
- (iii) 此金額包括由權益重新分類至損益之累計虧損淨額(除稅前)，乃由於本公司之全資附屬公司之若干銀行借款(為對沖項目)及其相關利率掉期合約(為對沖工具)之間之對沖關係於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內撤銷。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零一九年六月三十日由獨立專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)按市值基準進行重估。

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

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

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

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨收益之總額為港幣1,097,000,000元(二零一八年：港幣3,937,000,000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42,000,000元(二零一八年：港幣38,000,000元)，均已在本期間之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之公允價值淨收益之總額(扣除遞延稅項後)為港幣1,819,000,000元(二零一八年：港幣6,540,000,000元)。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

上述之金額對賬如下：-

截至二零一九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)(附註九(b))	982	115	1,097
減：			
遞延稅項(附註九(b))	-	(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)	979	73	1,052
- 聯營公司 (本集團應佔)(附註九(b))	233	-	233
- 合營企業 (本集團應佔)(附註九(b))	393	141	534
	<b>1,605</b>	<b>214</b>	<b>1,819</b>

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值增加 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

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

## 七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	794	539
須於五年內全部償還之借款之利息	309	287
須於五年後償還之借款之利息	77	38
租賃負債之融資成本	15	-
其他借貸成本	80	80
	<hr/>	<hr/>
	1,275	944
減：資本化之金額(註)	(1,013)	(465)
	<hr/>	<hr/>
	262	479
	<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2.26%至3.88%之間(二零一八年：介乎2.08%至4.03%之間)予以利息資本化。

## 七 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除 / (計入) 下列各項：(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>(b) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	1,124	1,010
界定供款退休計劃之供款	49	45
	<b>1,173</b>	<b>1,055</b>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>(c) 其他項目：</b>		
折舊	179	32
減：資本化之金額(註)	(12)	-
	<b>167</b>	<b>32</b>
	(附註十一(c))	(附註十一(c))
銷售成本		
— 待銷售之物業	2,254	5,114
— 存貨	480	207
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	(40)	(57)
— 非上市	-	(2)

註：截至二零一九年六月三十日止六個月期間之折舊支出资本化之金額為有關本集團就其物業項目所租用物業作為銷售辦事處所訂立之租約之相關使用權資產之折舊支出。

## 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅撥備	252	397
香港以外稅項撥備	400	203
土地增值稅撥備	94	22
	<hr/>	<hr/>
	746	622
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	225	10
	<hr/>	<hr/>
	971	632
	<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% (二零一八年：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% (二零一八年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

## 九 每股盈利

### (a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣7,515,000,000元(二零一八年：港幣15,030,000,000元)及本期內已發行之加權平均股數4,841,000,000股普通股(二零一八年：4,841,000,000股普通股\*)，計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 百萬股	二零一八年 百萬股
於一月一日之已發行普通股數目	4,401	4,001
就二零一八年派發之紅股而發行之普通股 股份之加權平均股數	-	400
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	440
本期內普通股之加權平均股數(二零一八年:經調整)	<u>4,841</u>	<u>4,841</u>

本期內及相應截至二零一八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。

\* 就二零一九年派發之紅股作出調整。

## 九 每股盈利 (續)

### (b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣6,702,000,000元(二零一八年：港幣13,859,000,000元)進一步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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	7,515	15,030
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 (附註六)	(1,097)	(3,937)
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值變動 所產生之遞延稅項之影響(附註六)	42	38
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(附註六)	(233)	(571)
– 合營企業(附註六)	(534)	(2,077)
本期內出售投資物業及發展中投資物業之累計公允 價值變動(扣除稅項後)(註)：		
– 附屬公司	49	5,646
– 聯營公司及合營企業	960	-
非控股權益之影響	-	(270)
基礎盈利	<u>6,702</u>	<u>13,859</u>
每股基礎盈利(按期內普通股之加權平均股數計算 (附註九(a)))	<u>港幣1.38元</u>	<u>港幣2.86元*</u>

\* 就二零一九年派發之紅股作出調整。

註： 為使本集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本期內出售之投資物業及發展中投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業及發展中投資物業收益淨額，並因此已包括在本期之本公司股東應佔盈利之內)港幣1,006,000,000元(二零一八年：港幣5,369,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

## 十 股息

### (a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣5角 (二零一八年：每股港幣5角)	<u>2,421</u>	<u>2,201</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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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 (二零一八年：每股港幣1元2角3仙)	<u>5,722</u>	<u>4,921</u>

## 十一 分部報告

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

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

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

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

### (a) 須報告分部業績

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十一 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

截至二零一九年六月三十日 止六個月	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i)) 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	應佔 收入 港幣 百萬元	應佔 分部業績 港幣 百萬元			收入 港幣 百萬元	分部業績 港幣 百萬元	合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元
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
	<u>3,551</u>	<u>646</u>	<u>1,348</u>	<u>466</u>	<u>4,899</u>	<u>1,112</u>	<u>(14)</u>	<u>(5)</u>	<u>4,885</u>	<u>1,107</u>
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)) <u>3,103</u>	<u>2,320</u>	<u>1,489</u>	<u>1,266</u>	<u>4,592</u>	<u>3,586</u>	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>	<u>4,589</u>	<u>3,585</u>
百貨業務	926	116		-		116		(13)		103
其他業務	549	657		80		737		(6)		731
	<u>8,129</u>	<u>3,739</u>		<u>1,812</u>		<u>5,551</u>		<u>(25)</u>		<u>5,526</u>
公用事業及能源	-	-		2,377		2,377		-		2,377
	<u>8,129</u>	<u>3,739</u>		<u>4,189</u>		<u>7,928</u>		<u>(25)</u>		<u>7,903</u>
存貨(撥備)/撥備撥回淨額		(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		<u>3,775</u>		<u>4,001</u>		<u>7,776</u>		<u>(27)</u>		<u>7,749</u>
投資物業及發展中投資物業之 公允價值增加		<u>1,097</u>		<u>814</u>		<u>1,911</u>		<u>(3)</u>		<u>1,908</u>
融資成本		<u>(262)</u>		<u>(412)</u>		<u>(674)</u>		<u>19</u>		<u>(655)</u>
銀行利息收入		<u>378</u>		<u>91</u>		<u>469</u>		<u>(3)</u>		<u>466</u>
利息收入淨額/(融資成本淨額)		<u>116</u>		<u>(321)</u>		<u>(205)</u>		<u>16</u>		<u>(189)</u>
除稅前盈利		<u>4,988</u>		<u>4,494</u>		<u>9,482</u>		<u>(14)</u>		<u>9,468</u>
所得稅		<u>(971)</u>		<u>(985)</u>		<u>(1,956)</u>		<u>3</u>		<u>(1,953)</u>
本期盈利		<u>4,017</u>		<u>3,509</u>		<u>7,526</u>		<u>(11)</u>		<u>7,515</u>

## 十一 分部報告 (續)

### (a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>						
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)
	<b>(34)</b>	<b>562</b>	<b>(5)</b>	<b>523</b>	<b>1,507</b>	<b>2,030</b>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	248	1,147	84	1,479	-	1,479
	<b>214</b>	<b>1,709</b>	<b>79</b>	<b>2,002</b>	<b>1,507</b>	<b>3,509</b>

## 十一 分部報告 (續)

### (a) 須報告分部業績 (續)

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

## 十一 分部報告 (續)

### (a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零一八年六月三十日止六個月						
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))						
— 上市聯營公司						
香港中華煤氣有限公司	-	458	(90)	368	1,622	1,990
美麗華酒店企業有限公司	-	379	8	387	-	387
香港小輪(集團)有限公司	66	16	8	90	-	90
— 非上市聯營公司	263	44	3	310	-	310
	329	897	(71)	1,155	1,622	2,777
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	101	2,690	72	2,863	-	2,863
	430	3,587	1	4,018	1,622	5,640

## 十一 分部報告 (續)

### (a) 須報告分部業績 (續)

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160,000,000元(二零一八年：港幣161,000,000元)及有關「其他」之須報告分部之分部間收入為港幣1,905,000,000元(二零一八年：港幣1,639,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,797,000,000元(二零一八年：港幣2,704,000,000元)及與租金相關之收入港幣306,000,000元(二零一八年：港幣291,000,000元)，截至二零一九年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,103,000,000元(二零一八年：港幣2,995,000,000元)。
- (iii) 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562,000,000元(二零一八年：港幣897,000,000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233,000,000元(二零一八年：港幣571,000,000元)。

本期本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣5,000,000元(二零一八年：港幣71,000,000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44,000,000元(二零一八年：港幣52,000,000元)。

- (iv) 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1,147,000,000元(二零一八年：港幣2,690,000,000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534,000,000元(二零一八年：港幣2,077,000,000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84,000,000元(二零一八年：港幣72,000,000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59,000,000元(二零一八年：港幣72,000,000元)。

## 十一 分部報告 (續)

### (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、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 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	<b>6,395</b>	11,651	<b>247,088</b>	239,009
中國內地	<b>1,734</b>	1,491	<b>54,725</b>	53,410
	<b>8,129</b>	13,142	<b>301,813</b>	292,419
	(附註四)	(附註四)		

### (c) 其他分部資料

	折舊		應收貿易賬款之減值虧損 /(減值虧損撥回)	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
物業發展(註)	<b>32</b>	4	-	-
物業租賃(註)	<b>15</b>	2	<b>2</b>	1
百貨業務(註)	<b>53</b>	16	-	-
其他業務(註)	<b>67</b>	10	-	(5)
	<b>167</b>	32	<b>2</b>	(4)
	(附註七(e))	(附註七(c))	(附註五)	(附註五)

註：經扣除折舊支出資本化金額港幣12,000,000元(二零一八年：無)(參閱附註七(c))。

## 十二 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別港幣872,000,000元(二零一八年十二月三十一日: 港幣317,000,000元)及港幣561,000,000元(二零一八年十二月三十一日: 港幣561,000,000元)，有關購買位於中國內地及澳門之若干土地/物業。

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

## 十三 存貨

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>物業發展</b>		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,473	11,193
供發展後銷售之待發展/發展中物業	75,655	80,781
待銷售之已建成物業	12,336	5,065
	<b>99,464</b>	<b>97,039</b>
<b>其他業務</b>		
存貨	119	138
	<b>99,583</b>	<b>97,177</b>

## 十四 應收賬款及其他應收款

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收分期款	283	358
應收貸款	596	501
應收賬款、預付費用及按金	13,444	14,045
應收客戶合約工程款 <sup>(A)</sup>	86	52
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	194	190
衍生金融工具	35	47
應收聯營公司款項	167	32
應收合營企業款項	22	14
	<b>14,827</b>	<b>15,239</b>

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

#### 十四 應收賬款及其他應收款(續)

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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期，及無逾期亦無減值。

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

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	902	483
逾期一個月或以上至三個月內	38	21
逾期三個月或以上至六個月內	10	14
逾期六個月或以上	18	35
	<b>968</b>	<b>553</b>

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

## 十五 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	6,874	6,217
應付客戶合約工程款 <sup>(#)</sup>	2	5
租約及其他按金	1,639	1,630
已收預售樓宇訂金 <sup>(#)</sup>	17,220	16,290
衍生金融工具	287	295
應付聯營公司款項	221	154
應付合營企業款項	3,007	2,522
	<b>29,250</b>	<b>27,113</b>

(#) 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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 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	1,700	2,187
於一個月後但三個月內到期	420	288
於三個月後但六個月內到期	380	152
於六個月後到期	1,842	1,281
	<b>4,342</b>	<b>3,908</b>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，除為數港幣1,230,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣521,000,000元)之應付合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為介乎3.48%至4%之間(二零一八年十二月三十一日：介乎3.48%至4%之間)及須於二零一九年九月六日至二零二零年五月十二日期間(二零一八年十二月三十一日：二零一九年九月六日至二零一九年十月三十一日期間)全部償還之外，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。

## 十六 於報告期間結束日後之非調整事項

- (a) 董事於報告期間結束日後宣派中期股息。有關詳情披露於附註十(a)。
- (b) 回顧期結束後，本集團於二零一九年七月簽訂一項協議，以合共港幣4,705,000,000元（須予以調整）向一個獨立第三方出售一間持有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二百四十二萬平方呎。有關交易訂於二零二零年一月完成（除非於成交前買方能證明有關項目不能按合約所述發展），買方有權要求提前完成交易。

## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零一九年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合中期財務報表一併參閱。

### 採納新會計準則

根據於二零一九年一月一日開始對本集團生效之《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，承租人需在租賃合約啟始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時(以兩者較早之時間為準)於財務狀況表中確認一項使用權資產及一項租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次應用《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較金額。因此，就本公司或其任何附屬公司為承租人身份之相關租賃而言，本集團對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利確認追溯調整，累計減少金額為港幣 10,000,000 元。本集團(i)於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中進一步確認使用權資產及租賃負債，金額分別為港幣 545,000,000 元及港幣 565,000,000 元；及(ii)於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合損益表中進一步確認使用權資產之折舊支出(資本化前)及租賃負債之融資成本，金額分別為港幣 146,000,000 元及港幣 15,000,000 元。

### 收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	增加/ (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	增加/ (減少) %
須報告分部						
- 物業發展	3,551	9,049	-61%	646	3,346	-81%
- 物業租賃	3,103	2,995	+4%	2,320	2,293	+1%
- 百貨業務	926	524	+77%	116	148	-22%
- 其他業務	549	574	-4%	657	358	+84%
	<u>8,129</u>	<u>13,142</u>	-38%	<u>3,739</u>	<u>6,145</u>	-39%

	截至六月三十日止六個月		減少 %
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
- 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)	<b>7,515</b>	15,030	-50%
- 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註1)	<b>6,702</b>	13,859	-52%

註1：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使集團基礎盈利完全不包括前述的公允價值變動之影響，於本期間內售出之投資物業之本集團應佔累計公允價值變動(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本期間之股東應佔盈利之內)港幣1,006,000,000元(二零一八年：港幣5,369,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

從基礎盈利中撇除對截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之兩個期間之(i)若干一次性收入/支出項目；及(ii)本集團出售其持有全部物業權益之合營企業及附屬公司權益時所產生之應佔基礎盈利收益之影響後，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)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	<b>6,702</b>	13,859	(7,157)	-52%
(減)/加：				
<b>(i) 一次性(收入)/支出項目-</b>				
由於本期間內並無應用對沖會計處理，有關若干利率掉期合約及跨貨幣掉期合約之衍生金融工具之除稅後公允價值(收益)淨額	<b>(182)</b>	(156)	(26)	
由於本期間內撤銷本集團若干銀行借款及其相關利率掉期合約之間的對沖關係，將對沖儲備重新分類至損益(扣除稅項後)	-	433	(433)	
本集團於美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之上市聯營公司)之股權權益由於其他持有人(本集團除外)行使美麗華認股權證(於二零一八年一月十九日屆滿)所附帶之認購權而被攤薄，所產生之一次性損失	-	36	(36)	
本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司)之資產之撥備	<b>106</b>	83	23	
<b>(ii) 本集團出售其持有以下全部物業權益之合營企業及附屬公司權益時所產生之應佔基礎盈利收益-</b>				
位於新界屯門市地段500號第56區管翠路發展中項目	-	(2,780)	2,780	
位於香港北角京華道18號之投資物業	-	(5,609)	5,609	
位於香港九龍天文台道8號之投資物業	<b>(1,305)</b>	-	(1,305)	
<b>股東應佔經調整基礎盈利</b>	<b>5,321</b>	<b>5,866</b>	<b>(545)</b>	<b>-9%</b>

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

截至二零一九年及二零一八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)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	2,737	8,508	(5,771)	-68%
中國內地	814	541	273	+50%
	<u>3,551</u>	<u>9,049</u>	<u>(5,498)</u>	<u>-61%</u>

截至二零一九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(i)截至二零一九年六月三十日止六個月期間內竣工完成之物業發展項目(即「尚悅·方」、「南昌一號」及「君豪峰」)銷售收入為港幣 1,233,000,000 元，其中「尚悅·方」項目及「南昌一號」項目之大部分銷售單位已於二零一九年第二季度交付予買方，而「君豪峰」項目只有若干出售單位於二零一九年第二季度交付予買方；及(ii)其他主要已完成項目之銷售收入為港幣 1,504,000,000 元。相比之下，相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間香港物業銷售之總收入貢獻來自(i)本集團轉讓其於一間全資附屬公司之權益，該公司持有新界屯門市地段 500 號第 56 區管翠路發展中項目(「屯門項目轉讓」)，相關銷售代價款為港幣 6,600,000,000 元；及(ii)其他主要已完成項目之銷售收入為港幣 1,908,000,000 元。

截至二零一九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截至二零一九年六月三十日止六個月期間內竣工完成之西安市「恒基·碧翠錦華」項目第 3B 期及宜興市「恒基·響瓏湖濱」項目第 F2A 期合共為港幣 606,000,000 元，以及來自於二零一九年一月一日以前竣工完成之其他物業發展項目(其中包括長沙市「恒基·凱旋門」、徐州市「恒基·雍景新城」、重慶市「翔龍江畔城」及蘇州市「水漾花城」)為港幣 208,000,000 元。相比之下，相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間中國內地物業銷售之總收入貢獻，全部來自於二零一八年一月一日以前竣工完成並出售及交付單位予買方之物業發展項目為港幣 541,000,000 元。

## 除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一九年及二零一八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			
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	減少 港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	544	3,259	(2,715)	-83%
中國內地	563	735	(172)	-23%
	<u>1,107</u>	<u>3,994</u>	<u>(2,887)</u>	-72%

截至二零一九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減少港幣 2,715,000,000 元或 83%，主要乃由於相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之屯門項目轉讓所產生之盈利貢獻港幣 2,780,000,000 元，於截至二零一九年六月三十日止六個月期間並無再次發生。

截至二零一九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減少港幣 172,000,000 元或 23%，主要乃由於期內本集團應佔蘇州市「恒基·旭輝城」項目之物業銷售除稅前盈利減少港幣 562,000,000 元，惟被於期內本集團應佔西安市「御錦城」項目之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 412,000,000 元而部分抵銷。

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	增加(減少) 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	641	3,234	(2,593)	-80%
聯營公司	(3)	626	(629)	-100%
合營企業	469	134	335	+250%
	<u>1,107</u>	<u>3,994</u>	<u>(2,887)</u>	-72%

本集團應佔附屬公司截至二零一九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 2,593,000,000 元或 80%，主要乃由於相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之屯門項目轉讓所產生之盈利貢獻港幣 2,780,000,000 元，於截至二零一九年六月三十日止六個月期間並無再次發生。

本集團應佔聯營公司截至二零一九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 629,000,000 元或 100%，主要乃由於(i)本集團於期內位於中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目物業銷售之應佔除稅前盈利減少港幣 562,000,000 元；及(ii)於期內本集團於香港小輪(集團)有限公司（「香港小輪」，為本集團之上市聯營公司)之香港物業銷售之應佔除稅前盈利貢獻減少港幣 73,000,000 元。

本集團應佔合營企業截至二零一九年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利貢獻增加港幣 335,000,000 元或 250%，主要乃由於期內本集團位於中國內地西安市「御錦城」項目物業銷售之應佔除稅前盈利增加港幣 412,000,000 元，惟被來自位於中國內地成都市「成都環貿廣場」項目物業銷售之應佔除稅前盈利貢獻於期內減少港幣 64,000,000 元而部分抵銷。

## 物業租賃

### 總收入 - 附屬公司

截至二零一九年及二零一八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)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,186	2,059	127	+6%
中國內地	917	936	(19)	-2%
	<u>3,103</u>	<u>2,995</u>	<u>108</u>	+4%

### 除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一九年及二零一八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)	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,853	2,785	68	+2%
中國內地	732	749	(17)	-2%
	<u>3,585</u>	<u>3,534</u>	<u>51</u>	+1%

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	2,319	2,292	27	+1%
聯營公司	428	422	6	+1%
合營企業	838	820	18	+2%
	<u>3,585</u>	<u>3,534</u>	<u>51</u>	<u>+1%</u>

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零一九年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期增加 6%，以及除稅前租金淨收入貢獻按期增加 2%。此總收入及除稅前租金淨收入之增加主要乃由於(i)於二零一八年度位於馬鞍山之「新港城中心」及位於將軍澳之「MCP Central」完成翻新工程後之租金收入增加；(ii)位於尖沙咀之「銀座 38」於二零一八年下半年開始商業租賃所產生之額外租金收入貢獻；及(iii)本集團之寫字樓投資物業主要包括位於北角之「友邦廣場」及觀塘之「宏利金融中心」，以及本集團之商業投資物業主要包括荃灣之「灣景廣場」及馬鞍山之「迎海薈」等，均有租金增加表現。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零一九年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期減少 2%，以及除稅前租金淨收入貢獻按期減少 2%。此減少主要乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間貶值約 6%、以及由於上海地區之寫字樓及商業物業租賃市場之激烈競爭，若干租戶提前終止租賃合約以致本集團位於上海地區之若干投資物業之租金收入及除稅前租金淨收入貢獻有所減少。按整體組合基礎上，除稅前租金淨收入相對租金收入之比率，截至二零一九年六月三十日止六個月期間為 79%(二零一八年：80%)。

## 百貨業務

百貨業務是透過 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)，均為本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之全資附屬公司所營運。由於恒發已於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港，因此 UNY 香港由二零一八年六月一日起成為恒發之全資附屬公司，並因此於相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較數字只確認 UNY 香港於二零一八年六月份之財務表現。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，百貨業務之收入貢獻為港幣 926,000,000 元(二零一八年：港幣 524,000,000 元)，較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 402,000,000 元(或 77%)。此收入增加主要乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間來自 UNY 香港之收入貢獻增加港幣 424,000,000 元，而相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間 UNY 香港之收入貢獻只來自二零一八年六月份。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻(在沖消千色 Citistore 向本集團支付之店舖租金費用後)減少港幣 32,000,000 元或 22%至港幣 116,000,000 元(二零一八年：港幣 148,000,000 元)，主要乃由於二零一九年一月份及二月份之天氣顯著溫暖，導致二零一九年一月份及二月份比較相應二零一八年一月份及二月份冬季商品之銷售有所減少，加上由於香港自二零一九年五月份起受外圍不明朗因素所影響令香港之消費及零售市場氣氛轉趨審慎所致。

## 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。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，其他業務之收入及盈利貢獻分別為港幣 549,000,000 元及港幣 657,000,000 元，其中：

- (i) 較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之收入港幣 574,000,000 元，本期間之收入減少港幣 25,000,000 元(或 4%)，主要乃由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度已出售若干上市及非上市權益證券及公司債券之財務投資，以致截至二零一九年六月三十日止六個月期間投資收入減少港幣 32,000,000 元；及
- (ii) 較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之盈利港幣 358,000,000 元，本期間之盈利貢獻增加港幣 299,000,000 元(或 84%)，主要乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間有關本集團於陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」，被分類為按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資)之單位投資之公允價值增加港幣 271,000,000 元所致。

## 聯營公司

本集團截至二零一九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 2,030,000,000 元(二零一八年：港幣 2,777,000,000 元)，較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間減少港幣 747,000,000 元(或 27%)。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，本集團截至二零一九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 1,797,000,000 元(二零一八年：港幣 2,206,000,000 元)，較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間減少港幣 409,000,000 元(或 19%)。截至二零一九年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期減少，主要是由於(i)本集團於本期內應佔來自位於中國內地蘇州市「恒基·旭輝城」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻減少港幣 294,000,000 元；(ii)本集團於本期內應佔香港中華煤氣之除稅後盈利貢獻減少港幣 89,000,000 元，乃由於香港燃氣業務收入有所減少及本期內新能源業務資產作出撥備；及(iii)本集團於本期內應佔香港小輪之除稅後盈利貢獻減少港幣 60,000,000 元，乃由於本期內香港小輪之香港物業銷售之盈利貢獻有所減少。

## 合營企業

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 1,479,000,000 元(二零一八年：港幣 2,863,000,000 元)，較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間減少港幣 1,384,000,000 元(或 48%)。撇除本集團於本期間應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零一九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 945,000,000 元(二零一八年：港幣 786,000,000 元)，較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加港幣 159,000,000 元(或 20%)。截至二零一九年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期增加，主要是由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團應佔位於香港「帝滙豪庭」項目及位於中國內地西安市「御錦城」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻總額增加港幣 223,000,000 元，惟被截至二零一九年六月三十日止六個月期間本集團應佔位於中國內地「成都環貿廣場」項目之物業銷售除稅後盈利貢獻減少港幣 41,000,000 元而部分抵銷。

## 融資成本

截至二零一九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 1,275,000,000 元(二零一八年：港幣 944,000,000 元)。截至二零一九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 262,000,000 元(二零一八年：港幣 479,000,000 元)，並在抵銷截至二零一九年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 378,000,000 元(二零一八年：港幣 252,000,000 元)後，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內所確認利息收入淨額為港幣 116,000,000 元(二零一八年：本集團於綜合損益表內所確認為費用之融資成本淨額為港幣 227,000,000 元)。

整體而言，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，本集團於二零一九年六月三十日之債務總額為港幣 90,664,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 86,630,000,000 元)並且全部均為本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日位於香港之銀行及其他借款。截至二零一九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之實際借貸年利率約為 2.62%(二零一八年：約為 2.12%)。

## 重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零一九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 1,097,000,000 元(二零一八年：港幣 3,937,000,000 元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零一八年十月十五日，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(「中期票據發行計劃」)，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，已由 3,000,000,000 美元增加至 5,000,000,000 美元。於二零一九年六月三十日，根據中期票據發行計劃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 11,080,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 7,732,000,000 元)，票據償還期限為介乎二年至二十年(二零一八年十二月三十一日：介乎二年至二十年)之間。截至二零一九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以美元，人民幣及港幣計算之票據賬面值總金額相等於港幣 3,386,000,000 元，償還期限為介乎二年至十年之間。本集團發行之擔保票據金額增加乃為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二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述)。

## 債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘及借貸比率如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一八年 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	32,894	33,021
- 一年後但兩年內	10,913	15,924
- 兩年後但五年內	22,793	20,064
- 五年後	22,859	16,521
同母系附屬公司借款	1,205	1,100
債務總額	90,664	86,630
減：		
現金及銀行結餘	(14,428)	(16,507)
債務淨額	76,236	70,123
股東權益	314,686	313,153
借貸比率(%)	24.2%	22.4%

於二零一九年六月三十日之債務總額港幣 90,664,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 86,630,000,000 元)為無抵押，並為本集團位於香港之銀行及其他借款。於二零一九年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，集團債務總額之 25%(二零一八年十二月三十一日：22%)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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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	7,901	15,087
利息支出(利息資本化前)	1,180	864
利息償付比率(倍)	7	17

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、人民幣、英鎊及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以美元計值之定息債券(「債券」)以及以日圓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。就本金總額於二零一九年六月三十日為 629,000,000 美元及 50,000,000 英鎊之票據和債券(二零一八年十二月三十一日：629,000,000 美元及 50,000,000 英鎊)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之利率風險及外匯風險。此外，(i)就本集團若干以港元計值及本金總額於二零一九年六月三十日分別為港幣 14,300,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 11,450,000,000 元)之銀行借款及港幣 5,599,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 5,599,000,000 元)之票據而言，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)於二零一九年六月三十日以日圓計值之票據及銀行借款本金總額為 32,000,000,000 日圓、以澳元計值之若干銀行借款本金總額為 173,000,000 澳元、以美元計值之票據本金為 300,000,000 美元及以人民幣計值之票據本金為人民幣 200,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：以日圓計值之票據及銀行借款本金總額為 32,000,000,000 日圓及以澳元計值之若干銀行借款本金總額為 173,000,000 澳元)，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於發行期及借款期內之外匯風險。

## 重大收購及出售

### 重大收購

於二零一九年三月二十八日，本集團擁有 30% 權益之一間合營企業按公開招標投標價為港幣 9,893,000,000 元，獲批一幅位於九龍啟德第 4B 區 1 號之地塊並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6576 號之一幅土地。本集團應佔投標價為港幣 2,968,000,000 元，並已於二零一九年四月十八日全部支付。

於二零一九年五月七日，本集團擁有 18% 權益之一間合營企業按公開招標投標價為港幣 12,590,000,000 元，獲批一幅位於九龍啟德第 4C 區 2 號之地塊並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第 6552 號之一幅土地。本集團應佔投標價為港幣 2,266,000,000 元，並已於二零一九年六月三日全部支付。

於二零一九年五月二十八日，本集團之一間全資附屬公司按公開招標方式，以代價人民幣 3,020,000,000 元(相等於港幣 3,433,000,000 元)獲授予位於中國內地北京市朝陽區之一幅土地。部分收購代價款人民幣 490,000,000 元(相等於港幣 557,000,000 元)已於二零一九年六月三十日支付，而餘下人民幣 2,530,000,000 元(相等於港幣 2,876,000,000 元)已於二零一九年七月支付。

於二零一九年六月二十五日，本集團之一間全資附屬公司與旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)之一間全資附屬公司成立合營企業，有關位於中國內地安徽省合肥市之一幅土地進行住宅物業發展，其中本集團及旭輝各擁有 50% 之股權。該項目之土地成本為人民幣 1,731,000,000 元(相等於港幣 1,968,000,000 元)，而其中本集團之應佔部分相應為人民幣 866,000,000 元(相等於港幣 984,000,000 元)並且該金額已於二零一九年八月五日由本集團全數支付。

除上述之交易外，截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關附屬公司或資產之任何其他重大收購。

## 重大出售

截至二零一九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。

## 於截至二零一九年六月三十日止六個月期間完成一項於截至二零一八年十二月三十一日止前年度所訂立之重大交易

茲提述於二零一八年七月二十七日，本集團及麗新發展有限公司之一間附屬公司(統稱「出讓方」)與一名獨立第三方簽署一項有條件之協議，據此，其中包括出讓方轉讓其於一間合營企業「顯中國際有限公司」(「顯中」，為本集團之合營企業)之全部股權(顯中連同其各全資附屬公司共同擁有香港九龍天文台道 8 號之一項投資物業)，現金代價款為港幣 4,100,000,000 元(可予調整)。轉讓事項已於二零一九年三月十一日完成。本集團已收取款項總額為港幣 2,033,000,000 元，包括本集團應佔銷售代價款(扣除支付顯中未償還債務後)港幣 1,414,000,000 元、及本集團收回向顯中所提供之未償還貸款餘額港幣 619,000,000 元。由此項轉讓合營企業權益交易所產生之本集團基礎盈利為港幣 1,305,000,000 元，並已於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表中確認。

## 資產抵押

除於二零一九年六月三十日所持有之已抵押銀行存款港幣 101,158 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 101,158 元)以外，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何其他第三方。

## 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 36,533,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 33,040,000,000 元)。此外，於二零一九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 7,750,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 7,128,000,000 元)。

本集團於二零一九年六月三十日已簽約但尚未計提之資本承擔包括一筆為數港幣 3,368,000,000 元，其中包括(i)位於中國內地北京市朝陽區一幅土地(本集團於二零一九年五月二十八日以公開招標方式購入(誠如上文「重大收購」一段所述))之土地成本餘額港幣 2,876,000,000 元，並已於二零一九年七月由本集團支付；及(ii)本集團於二零一九年六月二十五日訂立之中國內地安徽省合肥市合營開發項目之土地成本，其中本集團應佔餘額港幣 492,000,000 元(誠如上文「重大收購」一段所述)並已於二零一九年八月五日由本集團支付。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 2,469,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 2,232,000,000 元)，其中包括：

- (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 33,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 443,000,000 元)，減少主要乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間解除本集團之前向一間銀行提供之一項擔保金額為港幣 425,000,000 元，以支持對該銀行向中華人民共和國香港特別行政區政府所發出之融資承諾、根據相關土地出讓之條款及條件完成本集團位於香港之「尚悅·嶺 - 蝶翠峰第五期」之住宅發展項目；
- (ii) 本集團代於中國內地物業單位之買方(相關之房產證於二零一九年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,129,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 1,458,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (iii) 有關本公司向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有 20% 權益之一間合營企業與該貸款銀行於二零一七年五月二日訂立之一項貸款額度協議之相關還款責任。本集團應佔及按比例分擔之或然負債金額為港幣 390,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：港幣 320,000,000 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 18% 權益之一間合營企業與該貸款銀行於二零一九年六月十八日訂立之一項貸款額度協議之相關還款責任。本集團應佔及按比例分擔之或然負債(為有關貸款額度項下由該合營企業可能提取最高借款金額之相關擔保所產生)金額為港幣 906,000,000 元(二零一八年十二月三十一日：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有 8,614 名(二零一八年十二月三十一日：8,954 名)全職僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月期間本集團之全職僱員人數減少 340 名，主要乃由於(i)截至二零一九年六月三十日止六個月期間內，有關香港物業管理人力資源市場之過渡及季節因素；(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月期間內，本集團之保安業務之客戶組合有所變動；(iii)截至二零一九年六月三十日止六個月期間內，若干香港寫字樓及商業物業之清潔服務合約屆滿；及(iv)恒發位於九龍灣「PIAGO」之百貨店於二零一九年三月三十一日停止營運。

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。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,173,000,000 元(二零一八年：港幣 1,055,000,000 元)，按期增加港幣 118,000,000 元(或 11%)，主要由於(i)恒發於二零一八年五月三十一日收購 UNY 香港以致恒發之員工成本增加；(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月期間管理人員數目有所增加，以致本集團中國內地業務之管理人員成本增加；及(iii)截至二零一九年六月三十日止六個月期間內一般加薪及發放若干獎金而導致本集團一般員工成本有所增加。

## 於報告期間結束日後之非調整事項

回顧期結束後，本集團於二零一九年七月簽訂一項協議，以合共港幣 4,705,000,000 元(須予以調整)向一個獨立第三方出售一間持有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二百四十二萬平方呎。有關交易訂於二零二零年一月完成(除非於成交前買方能證明有關項目不能按合約所述發展)，買方有權要求提前完成交易。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零一九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

於二零一九年六月十七日，本公司按每持有十股股份獲派送一股紅股之基準發行440,126,091股紅股。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

除於二零一九年六月十七日就派送紅股所發行之股份外，本公司或任何本公司之附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

審核委員會於二零一九年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一九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。李兆基博士為本公司主席兼董事總經理，直至彼於二零一九年五月二十八日退任為止，並繼續留任為本公司執行董事。李家傑博士及李家誠先生於二零一九年五月二十八日各獲委任為本公司之主席兼董事總經理。本公司認為李兆基博士具有豐富之地產經驗，在彼出任主席兼董事總經理之雙重角色期間對本公司作出卓越領導，以及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

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

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零一九年八月二十一日

於本公佈日期，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、孫國林、馮李煥琮、劉王泉、郭炳濠及黃浩明；(2)非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驪、潘宗光及歐肇基。