

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)

## 二零二一年中期業績公佈

### 董事局主席報告

#### 中期業績及股息

集團截至二零二一年六月三十日止六個月內，股東應佔(未經審核)基礎盈利為港幣七十八億零六百萬元，較去年同期之港幣五十一億八千二百萬元，增加港幣二十六億二千四百萬元或 51%。當中包括由於美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)於期內成為集團之附屬公司，集團以公允價值合併美麗華之資產及負債，按所佔之權益計算而產生港幣十八億八千九百萬元之收益。每股基礎盈利為港幣 1.61 元(二零二零年：港幣 1.07 元)。

期內，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損港幣十二億五千七百萬元，當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。在計及相關公允價值虧損，集團期內之股東應佔盈利為港幣六十五億四千九百萬元，較去年同期之港幣二十八億三千四百萬元，增加港幣三十七億一千五百萬元或 131%。每股盈利為港幣 1.35 元(二零二零年：港幣 0.59 元)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣五角(二零二零年：每股港幣五角)予於二零二一年九月八日(星期三)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

為決定有權獲得中期股息，本公司將於二零二一年九月七日(星期二)及二零二一年九月八日(星期三)，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，最遲須於二零二一年九月六日(星期一)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。中期股息將於二零二一年九月十六日(星期四)派發予各股東。

## 業務回顧

### 香港

#### 物業銷售

期內，政府為全港市民展開 2019 冠狀病毒病(COVID-19)疫苗接種計劃，本港之疫情已漸趨穩定，而除旅遊業外，大部份行業亦逐步恢復日常運作。加上全球各主要央行持續推行寬鬆措施，令息率保持低企，進一步為本港樓市帶來支持。

集團期內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三十七億零五百萬元及港幣十二億零二百萬元，較去年同期分別減少 31%及 52%。

集團期內推售多個住宅項目，包括位於市區之啟德「The Henley (The Henley 第 1 期)」及鴨脷洲「逸南」，以及元朗「尚悅·天城」及旗下聯營公司香港小輪(集團)有限公司發展位於屯門之「帝御·嵐天」(「帝御」的第 3 期)，銷情均相當理想。其他銷售中之項目，如粉嶺「香港哥爾夫球會」旁之「高爾夫·御苑」、馬鞍山「迎海」(第一至五期)及多個市區重建精品住宅「The H Collection」，亦備受買家歡迎。連同售出若干其他物業及車位，集團於截至二零二一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七十八億六千五百萬元，較去年同期增加 178%。

#### 物業發展

市區舊樓重建項目方面，除已開售及擬於二零二一年下半年開售之項目外，集團於二零二一年六月底，已購入八成以至全部權益之自佔樓面面積合共約三百七十萬平方呎。

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：

待發展/發展中之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
<b>(甲) 可於二零二一年下半年銷售之樓面</b>			
1.	已開售主要發展項目之尚餘 未售出單位 (表一)	0.8	
2.	擬於二零二一年下半年開售之項目 (表二)	1.9	
	小計：	2.7	
<b>(乙) 市區項目</b>			
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)	2.5	預計大部份可於 二零二二年至 二零二三年開售 或出租
	4.2 已購八成或以上業權 (表四)	1.2	預計大部份可於 二零二三年至 二零二五年開售
	4.3 已購二成以上至八成以下業權 (表五)	0.6	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 The Henderson	0.5	擬完成發展後持作收租物業
6.	啟德發展區	0.9	預計可於二零二二年至二零二三年開售（已扣除已開售及擬於二零二一年下半年推出之項目）
7.	深水埗青山道/元州街及桂林街/通州街項目 (透過市區重建局投得)	0.2	預計可於二零二二年開售
	小計：	<u>6.8</u>	
	以上(甲)及(乙)類項目之總計：	<u>9.5</u>	

(丙) 新界主要發展中項目

-	粉嶺北	3.5	(註二)
-	新田	0.4	(註二)
-	古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3	(註三)
-	其他	0.5	(註二)
	小計：	<u>4.7</u>	
	(甲)至(丙)類項目之總計：	<u>14.2</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：集團已於二零一七年為該幅土地完成補地價及原址換地手續。

(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二十二個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二一年六月三十日			
			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	191	217,242	100.00	217,242
2. The Henley (The Henley 第 1 期) 啟德沐泰街 7 號 (前稱啟德新九龍內 地段第 6565 號項目)	654,602 (註一)	商住	239	119,135	100.00	119,135
3. 利奧坊•曦岸 旺角福澤街 38 號	181,000	商住	150	43,029	100.00	43,029
4. 利奧坊•凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	90	25,198	100.00	25,198
5. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註二)	住宅	28	47,203	50.00 (註二)	23,602
6. 迎海 (第一至五期) 馬鞍山烏溪沙路 8 號	2,950,640	商住	14	35,827	59.00	21,138
7. 逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	81	16,358	100.00	16,358
8. 本木 尖沙咀德成街 2 號	89,527	商住	36	15,753	100.00	15,753
9. 帝御 (第 1 至第 3 期) 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號	663,062	住宅	180	77,855	16.71	13,010
10. 藝里坊•2 號 西營盤忠正街 1 號	90,102	商住	50	12,155	100.00	12,155

11.	尚悅•天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	4	7,146	100.00	7,146
12.	君豪峰 鯽魚涌英皇道 856 號	177,814	商住	18	4,893	100.00	4,893
13.	南津•迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	19	4,491	100.00	4,491
14.	家壹 長沙灣元州街 342-356 號	79,903	商住	11	4,211	100.00	4,211
15.	啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,254	商住	9	3,825	100.00	3,825
16.	The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號	33,678	商住	7	3,009	100.00	3,009
17.	倚南 鴨脷洲大街 68 號	65,761	商住	2	1,273	100.00	1,273
18.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134
19.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
20.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	60,359 (註三)	100.00	60,359 (註三)
21.	創匯國際中心 長沙灣永康街 79 號	172,113	寫字樓	不適用	50,623 (註三)	100.00	50,623 (註三)
22.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
<b>合共：</b>					<b>1,131</b> (註四)	<b>875,034</b>	<b>771,899</b>

註一：此乃整個項目之總樓面面積。

註二：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。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。

註四：上述一千一百三十一個待售住宅單位，當中四百七十四個住宅單位已落成，並取得入伙紙。

(表二) 擬於二零二一年下半年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二一年下半年發售：

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. The Henley (The Henley 第 2 期) 啟德沐泰街 7 號 (前稱啟德新九龍內地 段第 6565 號項目)	654,602 (註一)	住宅	301	179,559	100.00	179,559
2. The Henley (The Henley 第 3 期) 啟德沐泰街 7 號 (前稱啟德新九龍內地 段第 6565 號項目)	654,602 (註一)	住宅	404	192,593	100.00	192,593
3. The Holborn 鰂魚涌筲箕灣道 1 號	132,363	住宅	420	129,105	100.00	129,105
4. 半山堅道 73 號	64,115	商住	187	55,659	100.00	55,659
5. 粉嶺北粉嶺上水市地段 第 262 號 (註二)	612,477	住宅	1,576	612,477	100.00	612,477
6. 啟德新九龍內地段 第 6562 號 (註二)	397,967	住宅	740	397,967	100.00	397,967
7. 紅磡機利士南路 30-44 號/必嘉街 75-77 號	120,582	商住	330	98,812	100.00	98,812
8. 旺角深旺道 5 號 (前稱旺角角祥街 25-29 號項目)	241,783	商住	616	202,148	100.00	202,148
			<b>合共：</b>	<b>4,574</b>	<b>1,868,320</b>	<b>1,868,320</b>

註一：此乃整個項目之總樓面面積。

註二：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	11,703	100.00	11,703
合共：	<b>832,051</b>	<b>3,995,492</b>		<b>920,007</b>

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，已於二零二零年七月接納政府之初步換地條款，補地價金額上訴中，待政府重新計算。



(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，有二十四個已購入八成以至全部業權，以屋宇署批則或政府目前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. 半山羅便臣道 88 號			10,361	51,805	51,805
3. 半山羅便臣道 94-100 號	5,798	28,990	6,362	31,810	60,800
4. 半山羅便臣道 105 號	27,530	126,638			126,638
5. 半山伊利近街 33-47A 號	11,775	93,594	1,477	11,739	105,333
6. 半山樓梯臺 1-4 號	2,859	13,907			13,907
7. 半山麥當勞道 63 號			3,155	13,251	13,251
8. 灣仔活道 13-21 號及 永祥街 22-30 號	6,392	51,068	2,208	19,722	70,790
9. 大坑新村街 9-13 號			2,019	18,171	18,171
10. 大坑新村街 17-25 號			4,497	40,473	40,473
11. 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
12. 香港仔田灣街 4-6 號			1,740	14,790	14,790
13. 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：	<b>111,770</b>	<b>663,193</b>	<b>76,829</b>	<b>389,237</b>	<b>1,052,430</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>					
14. 尖沙咀金巴利道 16 號 (香檳大廈 B 座)			12,283	147,396	147,396
15. 大角咀嘉善街、博文街、萬安街及大角咀道一帶之項目	9,642	86,773	22,163	199,467	286,240 (註一)
16. 深水埗西洋菜北街 456-466 號及黃竹街 50-56A 號	22,889	205,890			205,890
17. 石硤尾巴域街 1-27 號、南昌街 202-220 號及耀東街 1-14 號	45,525	409,725			409,725
18. 紅磡機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目	98,871	894,816			894,816 (註二)
19. 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
20. 何文田自由道 4 號			4,882	39,933	39,933
21. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,300			58,300
22. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	92,425			92,425
23. 九龍城南角道 4-22 號	10,177	86,505			86,505
24. 大埔美新里 3 號	6,487	37,041			37,041
小計：	<b>211,055</b>	<b>1,871,475</b>	<b>81,834</b>	<b>761,151</b>	<b>2,632,626</b>
合共：	<b>322,825</b>	<b>2,534,668</b>	<b>158,663</b>	<b>1,150,388</b>	<b>3,685,056</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：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」)及擬於二零二一年下半年開售之角祥街項目，樓面面積合共約七十七萬平方呎之項目。

註二：已扣除原在這組群內，並擬於二零二一年下半年開售總樓面面積約十二萬平方呎之機利士南路 30-44 號必嘉街 75-77 號項目。

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**

集團另有二十七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十九萬平方呎，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，自佔樓面面積約為六十三萬平方呎。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)	13.4
主要已開售項目可售尚餘樓面	0.8
	小計： 14.2
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.1
	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四百四十萬平方呎，有待達成補地價協議方可落實。

## 市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零二二年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約三百六十九萬平方呎，總地價成本估計約港幣三百三十四億元，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九千一百元。

除收購舊樓作重建發展外，集團亦透過公開招標及其他途徑補充在市區之土地儲備。例如，集團於啟德發展區所取得之兩個全資及四個合作住宅發展項目，合共提供自佔樓面面積約一百九十萬平方呎。至於集團佔 22.8% 權益之油塘灣商住項目亦極具規模。該臨海項目現正待政府重新計算補地價金額，將可提供自佔樓面面積約九十萬平方呎。

## 新界土地

集團於期內再購入約二十八萬平方呎新界土地。然而，集團於錦田所擁有約十萬平方呎土地，被政府以現金補償方式合共約港幣八千萬元，收回作公共用途。集團於二零二一年六月底，所持有之新界土地儲備已擴展至約四千四百六十萬平方呎，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，其中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。隨著政府加快興建新發展區內的道路，並提早於二零二四年動工，該三幅土地的換地申請會按政府基礎設施整體時間表及配合周邊道路工程進度下進行。該三幅位於粉嶺北之土地(包括政府及合作公司之權益)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之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。集團現於區內擁有約六百四十萬平方呎土地。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。

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補地價的工作，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。另外發展局亦已成立項目促進辦事處，負責促進較大規模私人發展住宅項目在動工前之發展審批申請。

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」，政府已於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體的準則，而集團為了配合政府政策及紓緩市民對房屋的殷切需求，經集團詳細研究所持有之新界土地後，已於本月初聯同另一家發展商共同向有關當局提交此計劃之申請。項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或 19.3 公頃，即稍大於香港維多利亞公園的土地面積，項目建議提供合共一萬二千一百二十個住宅單位，其中七成單位(八千四百八十四伙)將供政府作公營房屋發展，而餘下三成單位(三千六百三十六伙)則作私人房屋發展及出售之用。若申請順利獲批，估計於二零三一年或之前可入伙。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放其潛在價值。

## 收租物業

期內，隨著本港疫情轉趨緩和，經濟有所改善。儘管訪港旅遊業仍陷於停頓，政府所推行之疫苗接種計劃及逐步放寬社交距離措施，令本地居民之消費活動得以逐漸恢復。因此，本港於二零二一年上半年之本地生產總值，以及零售業銷售總額分別錄得按年增長 7.8% 及 8.4%。

截至二零二一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）較去年同期下跌 6% 至港幣三十二億六千七百萬元，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）較去年同期下跌 9% 至港幣二十三億六千四百萬元。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則較去年同期下跌 9% 至港幣九億二千五百萬元。租金收入下跌主要由於去年疫情爆發後向部份受影響租戶所提供之租金寬減，需作出攤銷，以及續租之租金受壓所致。

集團主要收租物業於二零二一年六月三十日之平均出租率為 94%。

由於多個「The H Collection」項目（即「啟岸」、「藝里坊•2號」、「本木」及「家壹」）之基座商場於期內建成並作收租之用，令集團於二零二一年六月底，在本港之自佔已建成收租物業組合擴展至約九百六十萬平方呎，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	5.3	55
寫字樓	3.5	37
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	<b>9.6</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	2.4	25
九龍	3.3	34
新界	3.9	41
總計：	<b>9.6</b>	<b>100</b>

此外，集團持有約八千四百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

## 零售物業組合

期內，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）出租率保持高企。客流量有所增長之餘，亦帶動租戶之生意額較去年同期錄得雙位數字升幅。租務表現理想實有賴集團推出多項別具創意之活動以提升各商場之吸引力。例如，集團贊助「香港藝術館之友」所舉辦之一項名為「我們的•藝術館」全城藝術推廣活動，並將香港藝術館當中一百件珍藏，以擴充實境（AR）影像形式於集團旗下七大商場（即荃灣千色匯、元朗千色匯、將軍澳新都城中心、馬鞍山新港城中心、沙田中心、大角咀利奧坊及屯門時代廣場）展示。顧客可透過專屬之手機應用程式，找出藝術品之展示位置，了解其背景資料並進行AR合成拍照。此外，馬鞍山「新港城中心」於盛夏期間，與「亞洲體育電競」攜手舉辦「MOST FUN 運動電競挑戰站」。並於商場內設有一個由美國引入之「智能反應訓練架」以及三項運動電競項目，為顧客帶來既有趣又緊張刺激之體驗。

至於以醫療健康為主題，配以餐飲及零售設施之「H Zentre」，同樣表現良好。多個著名專科醫生及仁安醫院等醫療服務機構已陸續進駐，一眾特色食肆亦正籌劃於本年內開業，將進一步確立該項物業於尖沙咀商業區內之獨特位置。

## 寫字樓物業組合

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」，期內出租率保持高企。至於北角「港匯東」及灣仔「208 JOHNSTON」兩幢新建寫字樓項目，招租反應亦良好。由於企業對控制成本日趨重視，促使核心商業區部份租戶搬遷至周邊地區以節省開支。集團位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合—包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」及「鴻圖道52號」，受惠此遷移趨勢，租務表現良好。

集團於二零一七年以港幣二百三十二億八千萬元投得，位於中環美利道之貴重商業用地，正動工興建成為樓面面積達四十六萬五千平方呎之超甲級商廈—「The Henderson」。該項目由舉世知名「扎哈•哈迪德建築事務所」(Zaha Hadid Architects)設計。大樓外型以紫荊花蕾作為設計概念而呈流線型，為全港首個採用曲面玻璃幕牆，並將獨特設計風格以及尖端建築技術揉合之建築項目。「The Henderson」至今已取得WELL 健康建築標準，以及領先能源與環境設計（LEED）的白金級前期等多項認證，預計於二零二三年落成時將躋身成為全球最矚目地標之一，為集團向外展現前瞻之永續理念及創新思維。該項目已展開招租，並與國際領導拍賣行佳士得簽訂成為該物業首個主要租戶。涉及樓面面積約五萬平方呎，作為該集團之亞太區新總部。



## 建築

集團開發各類物業，均追求盡善盡美。當中集團位於中環美利道之超甲級商廈——「The Henderson」，近期在備受全球業界推崇之國際房地產大獎亞太區賽中，獲評定為「香港最佳高層商業建築項目」。至於兩個分別位於旺角角祥街，以及深水埗桂林街/通州街之項目，亦在該大獎賽「香港綜合發展項目」組別中脫穎而出，奪得獎項。

集團不斷引入創新科技及先進物料，務求令建築質素進一步提升。例如，建築部採用便於製造及裝配之「裝配式設計」(DfMA)工程結構組件，縮短工地上之施工時間。此外，由集團研發之「自發泡可剝離保護塗層及其製備與應用方法」，於期內獲香港政府知識產權署批予短期專利，可用於保護大廈幕牆，以及各種不規則物料表面。在現時建材成本上漲及勞工短缺下，上述措施均有助減省物料損耗及工地人手，從而令品質及成本效益有所裨益。

集團於施工期間，對保護環境亦相當重視。例如，建築部已逐漸採用儲電式發電系統取代柴油發電機，以減少對建築工地之空氣污染。由於所採納之各項環保措施均切實有效減少對周遭居民及環境之影響，因此集團獲得包括香港專業驗樓學會所頒贈之「2020年度優秀屋苑獎之總承建商」等多項殊榮。

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. 啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	23,031	207,254	商住	100.00	207,254
2. 藝里坊•2 號 西營盤忠正街 1 號	7,858	90,102	商住	100.00	90,102
3. 本木 尖沙咀德成街 2 號	10,614	89,527	商住	100.00	89,527
4. 家壹 長沙灣元州街 342-356 號	9,157	79,903	商住	100.00	79,903
				總計：	<b>466,786</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(「恒益」)、偉邦物業管理有限公司(「偉邦」、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)及冠威管理有限公司，於本港合共管理約七萬八千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可享有優質服務，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。

至於社會公民責任方面，物業管理成員公司繼續以《革新年》為主題，積極推動變革創新，並於疫情期間推出多項支援措施。例如，除向基層市民派發防疫物資外，「恒益」及「偉邦」亦將政府「保就業」計劃於去年所發放之工資補貼合共約港幣一億三千一百萬元，悉數回饋轄下所管理之物業。此外，物業管理成員亦招攬受疫情影響而被裁減之空中服務員，並提供合適就業職位。集團對社會之熱心關懷備受各界認同，因此獲得多項嘉許，當中包括星島日報「疫境同行榮譽大獎」。

## 中國內地

中央政府於期內貫徹「房住不炒」及「因城施策」之主基調，以穩定地價及房價，並且擴展規限內地房地產企業融資借貸之「三道紅線」適用範圍，以加強房地產金融審慎管理。綜合上半年新建住宅樓市表現，在調控政策持續收緊下，交投逐漸降溫及價格漲幅收窄，惟成交量及房價整體仍有所上漲。各地區樓市之表現雖分化加劇，然而剛改需求仍為市場主流。至於土地市場方面，各城市之住宅用地競投成交價格普遍有所提升，而交投仍以一二線熱點城市較為活躍。

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. 北京「祥雲賦」	住宅	24.5	0.26
2. 廣州「央璽」二期	住宅	18	0.16
3. 長沙「恒基旭輝湖山賦」5期	住宅及商業	50	0.65
4. 成都「成都環貿廣場」商場第一期	商業	30	0.07
5. 南京「玲瓏翠谷」3期	住宅及商業	50	0.17
6. 西安「御錦城」2R3期	住宅及商業	50	0.42
7. 宜興「恒基•譽瓏湖濱」F地塊2B期	學校	50	0.02
		<b>總計：</b>	<b>1.75</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。當中位於廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎辦公大樓已於二零二零年竣工，租戶已陸續進駐，招商成效顯著。而其裙樓約八十萬平方呎之購物商場，預計可於二零二一年下半年完成。至於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」，亦計劃於二零二一年下半年落成，正在致力拓商，反應亦甚理想。集團將繼續於主要城市之核心地段，以合理成本擴展優質投資物業組合。

**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，並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）及南山控股有限公司通過各自屬下之子公司，共同合作開發一幅位於蘇州市相城區之住宅用地。集團持有該項目 34.5%權益。該幅面積約四十九萬平方呎之土地，以人民幣約五億四千七百萬元購入，可建總樓面面積約五十一萬六千平方呎。
- (二) 集團以人民幣十四億元取得石家莊市主城區一個商住項目之 50%權益，將與旭輝合作開發該項目。有關項目佔地約二百二十三萬平方呎，可建總樓面面積約五百二十五萬平方呎。

期後，集團與旭輝通過各自屬下之子公司，雙方各佔 50%權益，共同合作開發以下項目：

- (1) 一幅位於成都市溫江區之商住用地：該幅面積約二百零二萬平方呎之土地，以人民幣約二十八億一千一百萬元購入，可建總樓面面積約五百五十三萬平方呎。該合作協議已於二零二一年七月七日簽訂。
- (2) 一幅位於佛山市禪城區之商住用地：該幅面積約五十萬零八千平方呎之土地，以人民幣約十四億三千九百萬元購入，可建總樓面面積約一百二十七萬平方呎。該合作協議已於二零二一年七月十五日簽訂。
- (3) 一幅位於天津市東麗區之住宅及服務設施用地：該幅面積約一百零六萬平方呎之土地，以人民幣約二十一億九千四百萬元購入，可建總樓面面積約一百八十九萬平方呎。該合作協議已於二零二一年七月二十日簽訂。
- (4) 一幅位於重慶市渝北區之住宅用地：該幅面積約一百一十一萬平方呎之土地，以人民幣約十九億元購入，可建總樓面面積約一百六十六萬平方呎。該合作協議已於二零二一年八月二日簽訂。

集團於二零二一年六月三十日，除有自佔樓面面積約九十萬平方呎之存貨外，於十五個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約三千一百一十六萬平方呎，當中約 73%可發展為住宅物業：

## 發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔 可建樓面面積* (百萬平方呎)
<b>主要城市</b>	
北京	0.78
上海	3.39
廣州	2.74
深圳	0.21
小計：	<u>7.12</u>
<b>二線城市</b>	
長沙	2.72
成都	4.48
合肥	0.69
南京	0.02
瀋陽	4.45
石家莊	2.63
蘇州	1.84
廈門	0.34
西安	5.44
徐州	0.62
宜興	0.81
小計：	<u>24.04</u>
總計：	<u><b>31.16</b></u>

\* 不包括地庫及停車場面積。

## 土地儲備之用途

	估計可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	22.69	73
寫字樓	5.10	16
商業	2.59	8
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.78	3
總計：	<u>31.16</u>	<u>100</u>

## 物業銷售

集團於截至二零二一年六月三十日止六個月之中期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二十三億一千一百萬元及港幣三億四千九百萬元，較去年同期分別減少 21% 及 49%。

集團期內錄得之自佔合約銷售總額約港幣五十九億六千六百萬元，而售出自佔樓面面積約為二百八十萬平方呎，較去年同期分別增加 173% 及 87%，其中廈門「鉅悅五緣灣上庭」、西安「御錦城」、長沙「恒基旭輝湖山賦」、成都「江與山府」以及蘇州「水漾花城」及「溪里雅苑」等為主要銷售項目。

## 收租物業

期內，合作項目「成都環貿廣場」之商場第一期竣工建成。令集團於二零二一年六月底，在內地之自佔已建成收租物業組合增加至約八百一十萬平方呎，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 (%)
商業	2.4	30
寫字樓	5.7	70
<b>總計：</b>	<b>8.1</b>	<b>100</b>

以地域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	27
上海	3.7	46
廣州	1.6	20
其他	0.6	7
<b>總計：</b>	<b>8.1</b>	<b>100</b>

期內，集團應佔租金總收入較去年同期增加13%至港幣十億一千九百萬元，而應佔稅前租金淨收入亦較去年同期增加8%至港幣七億八千九百萬元，主要由於人民幣兌港元較去年同期升值達8%，以及新近建成之投資物業（當中包括於去年年中建成之廣州「星寰國際商業中心」辦公樓）帶來租金貢獻所致。

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」，於二零二一年六月底出租率逾 96%，租務表現保持平穩。該項目於期內榮獲英國皇家特許測量師學會頒發「2021 年度可持續發展成就」優秀獎，以表揚其樓宇質素以及物業管理，皆表現卓越。

在上海市，位於南京西路之「六八八廣場」，於期內亦獲得英國皇家特許測量師學會頒發「2021 年度可持續發展成就」入圍獎。由於多名現有租戶擴充其租賃樓面，令該項目於二零二一年六月底之出租率提升至 96%。至於鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，以及位於徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，於二零二一年六月底之出租率分別為 93%及 91%。此外，在建之「星揚西岸中心」招租反應亦理想。該項目座落於徐匯濱江發展區，一期項目與地鐵站連接，當中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。多家跨國企業如「洛克威爾」、「聯邦快遞」及「聯實建築工程」等已落實進駐。其二十萬平方呎之商場亦成功引入多間特色餐飲品牌，以及一家國際知名足球俱樂部成為租戶。至於二期項目則可額外提供寫字樓及商場樓面合共約一百萬平方呎。整項「星揚西岸中心」預計可於二零二一年下半年建成。

在廣州市，位於越秀區，臨近珠江兼與兩條地鐵線相連之綜合發展項目 - 「星寰國際商業中心」，當中兩幢樓面面積合共達九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，剛於去年六月建成。多家知名機構及跨國公司已陸續進駐，另有多家企業亦表示有意承租。至於其在建之八十萬平方呎購物商場，集團正積極引入更多國際零售品牌及特色餐廳，以配合該商場成為一站式零售、餐飲及娛樂新地標。預計於二零二一年下半年落成時，將可為顧客帶來多元化之購物消閒體驗。此外，位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，隨著疫情於年初轉趨緩和，商場客流量以及租戶營業額均有所回升。然而，當地新一波疫情爆發令該商場第二季度之日常運作，以及零售銷售額再受影響。集團將適時推出有利之應對措施。

## 物業管理

集團自二零一八年在內地創立之物業管理公司，於期內接管上海「環智國際大廈」及北京「環球金融中心」。連同原有位於上海之「六八八廣場」及「恒基名人商業大廈」項目，該物業管理公司現時所管理之寫字樓及商場樓面面積合共逾四百一十萬平方呎，另有二千個車位。此外，該物業管理公司已採納一個符合 ISO 9001 (品質管理體系)，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，各項專業認證可充份反映集團致力為內地客戶提供優質及稱心之服務。



## 恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二一年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣三千萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣一千八百萬元或 38%。盈利下跌主要由於期內未有如去年同期若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業」計劃所提供之工資補貼合共港幣二千一百萬元所致。

於二零二一年六月底，恒發設有七間名為「千色 Citistore」或「C 生活」之百貨公司或實用家品專賣店(以下統稱“千色 Citistore”)，以及三間名為「APITA」或「UNY」（以下統稱“UNY”）附設超級市場之百貨公司或超級市場。

### (一) 千色 Citistore

期內，千色 Citistore 展開策略性調整店舖網絡，當中千色 Citistore 大角咀店已於二零二一年六月底結業。此外，兩間名為「C 生活」之實用家品專賣店，則分別於二零二一年四月及六月開業。與此同時，千色 Citistore 百貨公司內原有之「選之樂」家品部，亦已改名為「C 生活」。

銷售自營貨品之毛利，以及特許及寄售專櫃之佣金總收入均維持穩定。然而，千色 Citistore 於期內之稅後盈利貢獻仍較去年同期減少港幣一百萬元或 3%至港幣三千三百萬元。

### (二) UNY

UNY 旗下兩間附設超級市場之百貨公司(即 APITA 及 UNY 樂富店)之同店銷售較去年同期下跌達 7%。計及去年六月開業之 UNY 元朗店之新增貢獻，UNY 於截至二零二一年六月三十日止六個月，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額則較去年同期增加 2%。由於增添 UNY 元朗店而令經營開支上升，UNY 於截至二零二一年六月三十日止六個月，錄得稅後虧損港幣五百萬元。

千色Citistore 將繼續落實開店計劃，目標是於二零二一年下半年開設五間「C生活」實用家品專賣店。其中兩間已於二零二一年七月於屯門及長沙灣開業。至於UNY則籌備於二零二一年十一月，於將軍澳新都城中心二期開設一間全新之超級市場。

恒發近年積極提升資訊科技系統，並整合千色Citistore及UNY之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。當中UNY將於二零二一年下半年引入具備自助收款功能之銷售管理系統(POS)，以方便顧客及提高收款效率。此外，千色Citistore及UNY均將推出全新之網店。恒發亦將為旗下不同品牌開發全新之綜合客戶關係管理 (CRM) 系統，務求與客戶加強溝通聯繫，並透過跨品牌宣傳推廣以推動業績增長。此外，全新之中央分發中心預計亦可望於二零二二年第一季啟用。該中心將整合千色Citistore及UNY之倉儲及物流工序，從而令恒發之物流成本降低，並提升整體效率。

## 美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

美麗華截至二零二一年六月三十日止之六個月，收入為港幣五億八千四百萬元（二零二零年：港幣七億六千五百萬元），較去年同期下降23.7%；股東應佔溢利為港幣一億五千八百萬元（二零二零年：港幣一億五千七百萬元），按年上升0.6%。若扣除投資物業公允值之減值港幣五千四百萬元及出售非核心物業之淨收益港幣一千九百萬元，股東應佔基礎溢利則按年下跌15.7%至港幣一億九千三百萬元（二零二零年：港幣二億二千九百萬元）。

### 酒店及服務式公寓業務

美麗華繼續加強其針對本地客源的營運策略，不斷注入創意，推出各種主題的本地宅渡假住宿計劃，包括與商場之時尚生活品牌商戶合作打造各種不同有趣工作坊。同時，有見抵港人數及相關之隔離檢疫需求有所增加，美麗華亦延續問月酒店為政府指定檢疫酒店之安排，入住率期內平均超過60%。美麗華之酒店及服務式公寓業務期內收入因而較去年同期上升17%至港幣一億一千九百九十萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為虧損港幣七百六十二萬元，較去年同期之虧損減少27%。

### 租賃業務

美麗華於期內繼續向租戶提供適切的租務調整及租金寬減的紓緩措施，共渡時艱。租賃業務於期內略受影響，收入為港幣四億三百二十萬元，EBITDA為港幣三億五千一百萬元，兩者較去年同期分別輕微下跌3.4%及4.6%。美麗華總投資物業之公允值於期內減少港幣五千四百萬元（二零二零年：七千二百五十萬元），整體投資物業賬面值於二零二一年六月三十日為港幣一百五十二億元。

### 餐飲業務

美麗華之餐飲業務期內收入錄得港幣五千九百九十萬元，而EBITDA則為虧損港幣五百五十萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣六千七百八十萬元及虧損港幣六百三十萬元。

### 旅遊業務

旅遊業務期內收入為港幣七十萬元，EBITDA則錄得虧損港幣七百八十萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣一億七千七百四十萬元及虧損港幣一千六百六十萬元。

## 聯營公司

### 香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣截至二零二一年六月三十日止之六個月內，未經審核稅後溢利（未計所佔國際金融中心投資物業重估價值之因素）為港幣四十二億元，較去年同期增加港幣十二億三千萬元，上升41.4%。期內其所佔國際金融中心之重估價值維持不變，香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣四十二億元，較去年同期增加港幣十五億三千三百萬元，上升 57.5%。利潤增長主要受惠於內地經濟復蘇、城市燃氣銷售量顯著增加、能源產品價格上升及氫化植物油(HVO)項目之盈利貢獻。

### 本港煤氣業務

二零二一年上半年本港煤氣銷售量約為 14,735 百萬兆焦耳，較去年同期下降 2.8%；而本港爐具銷售量則受惠於疫情放緩帶動新居入伙量增加，較去年同期上升 12.8%。截至二零二一年六月三十日止，客戶數目為 1,952,813 戶，較二零二零年底增加 9,036 戶。

### 中國內地公用事業業務

於二零二一年六月底，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）已發行股份約 68.21%。港華燃氣於今年上半年之股東應佔稅後溢利為港幣七億七千八百萬元，較去年同期增加約 34%。港華燃氣於今年上半年新增兩個城市燃氣項目，分別位於吉林省公主嶺市及浙江省杭州市。

港華燃氣已完成增資上海燃氣有限公司（「上海燃氣」），而雙方合作在上海市發展能源及延伸業務方面取得進展。今年四月，港華燃氣與上海燃氣簽訂了氣源協同框架協議，以推動雙方在長三角於天然氣資源優勢之深度融合，並已展開蘇浙區域與上海高壓管網互聯互通之相關方案研究。

在西南區域之四川省威遠縣「港華燃氣應急調峰儲配基地項目」已被列為二零二一年四川省重點項目，得到當地政府大力支持，與上下游達成廣泛業務合作意向。延伸業務方面，今年上半年，港華燃氣紫荊安全爐具和燃氣保險產品銷量恢復可觀增長，且增幅超過疫情前之水平。

包括港華燃氣在內，截至二零二一年六月底香港中華煤氣在內地之城市燃氣項目總數達二百八十七個(二零二零年六月底：二百七十六個，包括香港中華煤氣屬下企業再投資之城市燃氣項目)，今年上半年總售氣量約為一百五十九億立方米，較去年同期增長28%，燃氣客戶則增加至約三千三百零二萬戶，增長8%。港華燃氣入股上海燃氣之交易已於今年七月份內完成，香港中華煤氣之燃氣用戶因此增至四千萬戶。

香港中華煤氣在智慧能源業務拓展方面於今年上半年取得積極進展，取得江蘇省泰州市海陵區零碳城市項目和多個光伏、儲能及節能項目，另已成功洽商十多個零碳智慧工業園區項目，相關投資平台公司將於今年第三季起陸續成立。零碳園區項目為在園區大型生產工廠及物流倉庫之屋頂安裝太陽能光伏發電系統，再配置儲能、充換電站、多能(冷、熱、電)聯供等能源設施，為工業園區提供零碳智慧能源供應服務。

香港中華煤氣位於江蘇省常州市金壇區之港華地下鹽穴儲氣庫正在分期興建中，計劃總共興建二十五口井，總儲量為十一億立方米，現已投產五口井，並成功與西氣東輸、川氣東送兩大國家級天然氣大動脈互聯互通。該項目為首次由城市燃氣企業組建之天然氣地下儲氣庫。

香港中華煤氣位於河北省唐山市曹妃甸區之液化天然氣接收站儲罐項目進展良好，項目包括兩個共四十萬立方米之儲罐及每年進口一百萬噸液化天然氣之碼頭泊位使用權，合同期五十年。項目將於二零二二年底開始逐步投產。

基於香港中華煤氣之水務板塊——華衍水務，在污水處理方面之豐富經驗，香港中華煤氣成功於二零一九年進軍江蘇省蘇州工業園區之城市有機廢物資源化利用項目；目前累計處理有機廢物逾二十五萬噸，生產近九百萬立方米生物天然氣。該項目二期擴建已於二零二一年第二季投產，每日處理能力由五百噸增至八百噸。

香港中華煤氣於二零二零年在江蘇省常州市成立「華衍環境」之投資平台公司，拓展該市之垃圾焚燒發電、污水處理、餐廚垃圾處理等業務。去年七月，收購已營運之安徽省銅陵市餐廚廢物資源化利用項目，收購後累計處理有機廢物逾五萬噸。今年四月，香港中華煤氣收購已營運之江蘇省常州市武進區市政污水處理項目。

截至二零二一年六月底，連同附屬公司港華燃氣之項目，香港中華煤氣已於二十七個省級地區取得合共四百五十一個項目(二零二零年六月底：四百一十一個，包括香港中華煤氣屬下企業再投資之城市燃氣項目)，業務範圍覆蓋天然氣上、中、下游、環保能源、智慧能源、水務、城市廢物處理等。

## 新興環保能源業務

香港中華煤氣旗下之易高環保投資有限公司(「易高」)之科研團隊多年來在生物質利用領域上努力攻關，針對非食用生物油脂及農耕廢物兩種原料分別研發不同範疇之專利技術，現已陸續應用於多個項目。

首先是位於江蘇省並已於去年投產之項目，利用易高自創之技術把非食用生物油脂加工轉化為氫化植物油，符合歐盟定義下之先進生物燃料，並取得「國際可持續發展與碳認證」，項目年產氫化植物油二十五萬噸，現全數付運歐洲市場。隨着項目之成功實施，易高正進行把生產規模提升 40%，以及把部分氫化植物油深加工為可持續航空燃料(SAF)之工程。

易高另一專利技術範疇，是對農耕廢物進行熱解及水解分離並作深加工利用，建立涵蓋生物質燃料、生物質化學品及生物質材料之產品路線。現時易高正在河北省建設兩個農耕廢物利用試點項目，其一是位於唐山市以生產糠醛及纖維紙漿為主要產品之項目，現正處於試投產階段；其二是位於滄州市生產糠醛及纖維素乙醇之項目，計劃於今年第四季開始試投產。纖維素乙醇乃歐盟定義下其一之先進生物燃料，市場需求殷切。

## 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，於二零二一年至今發行中期票據合共港幣十億一千九百萬元，年期為三年。截至二零二一年六月三十日止，此中期票據發行面值總額達港幣二百一十八億元，年期由三年至四十年不等，息率主要為定息，平均年息 2.9%，年期平均為十五年。香港中華煤氣於年內將此計劃更新，而可發行金額則由三十億美元增加至五十億美元。香港中華煤氣亦透過發行永續證券以獲取長期資金。截至二零二一年六月三十日止，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」）

香港小輪截至二零二一年六月三十日止六個月之收益為港幣一億一千四百萬元，較去年同期增加9%。主要由於期內船廠業務收入增加所致。至於截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利則為港幣六千八百萬元，較二零二零年上半年增加275%。盈利增加主要為期內投資物業估值增值所致。

### 地產發展及投資業務

受疫情影響，期內香港小輪之商舖毛租金收入約為港幣五千二百萬元，比去年同期減少2%，於報告期末，「城中匯」之商舖已全部租出，其他商舖之出租率，包括「亮賢居」、「嘉賢居」、「港灣豪庭廣場」及「逸峯廣場」，則介乎92%至99%之間。

#### 「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，第一期「帝御·金灣」、第二期「帝御·星濤」以及第三期「帝御·嵐天」開售至今，已售出約一千六百八十伙住宅單位，佔總數的95%，銷售金額合共約港幣八十二億元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬五千三百元。該地盤之總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎，預期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，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，地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，項目預期於二零二三年完成。

### 渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣一千六百九十萬元之盈利，相比去年同期錄得虧損港幣四百一十萬元。業績改善主要由於船廠業務收入增加及政府資助渡輪業務的部分維修及保養費用所致。

### 證券投資

期內，證券投資錄得溢利港幣九百二十萬元，主要由於金融資產之公允價值變動所致。

香港小輪會分段出售「帝御」餘下之住宅單位，預期桂林街／通州街重建項目之預售亦會於二零二二年年初推出市場。香港小輪預計下半年收益仍將主要來自商舖租金收入。

## 集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二一年六月三十日，淨借貸為港幣六百五十六億九千一百萬元(二零二零年十二月三十一日：港幣八百三十七億四千九百萬元)，而借貸比率為 20.0 % (二零二零年十二月三十一日：25.6%)。同日另有股東貸款港幣一百九十四億九千八百萬元 (二零二零年十二月三十一日：港幣四十三億八千九百萬元)。

集團對環保及可持續發展均極為注重，發展項目持續獲得多項環保嘉許。自二零二零年起，集團更取得多家金融機構以優惠條件給予綠色貸款、綠色擔保，以及可持續發展貸款額度超過港幣二百五十億元。除此之外，集團自二零一八年以來，發行總額達港幣二百三十四億六千五百萬元之中期票據，以分散資金來源及延長債務償還期限；並且分別取得合共五百八十億日元之七年期定期貸款，以及人民幣十億元之六年期定期貸款，彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融業界肯定。與此同時，集團亦有相當可觀之銀行信貸額度備用。

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

本港經濟仍然面對疫情以及中美貿易關係緊張等多項不明朗因素。當中由於病毒變種，全球多個地區之確診人數有所回升。本集團響應特區政府「全城起動 快打疫苗」運動，推出疫苗接種獎勵計劃，李兆基基金捐款以本公司名義成立之「恒基兆業抗疫基金」，送出總值逾港幣六百三十萬元之黃金及其他獎品，而香港中華煤氣亦送出總值港幣三百萬元之獎品，務求為香港加速建立保護屏障。此外，李兆基家族情繫年青人之福祉，因此在今屆東京奧運會，凡於個人以及隊際項目取得金、銀、銅牌以至第八名之本港運動員，均可獲李兆基基金捐款以本公司名義設立之「恒基精英運動員嘉許計劃」頒贈獎金，以鼓勵本港年青運動員在奧運會全力為港爭光。香港代表隊今屆取得一金、兩銀及三銅之歷史佳績，「恒基精英運動員嘉許計劃」送出合共港幣一千九百三十七萬五千元獎金。期待各方延續今屆奧運「更快、更高、更強、更團結」之精神，共同努力令香港社會早日全面回復常態。

經過多年來之積極部署及收購，集團已擁有充裕之土地資源可供未來發展之用。除近期於旺角西及紅磡完成併購成為樓面面積各達一百萬平方呎之大型市區重建項目外，集團在粉嶺北新發展區亦持有三幅符合原址換地條件之土地，有待落實有關換地條款，預計可建自佔樓面面積合共約三百五十萬平方呎。現時集團在新界之土地儲備已擴展至約四千四百六十萬平方呎，繼續為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，今年以來已簽訂六個位於蘇州、石家莊、成都、佛山、天津及重慶之合作發展項目，合共為集團增添約八百萬平方呎自佔可建樓面面積。隨著本港及內地各項目相繼完成，將持續為集團帶來豐厚收益。

「銷售」 - 集團計劃於本年下半年推售八個發展項目，連同尚餘存貨，集團在本港有約五千七百個住宅單位及二十三萬平方呎辦公及工業樓面面積於本年下半年可供銷售。於二零二一年六月底，集團在本港未入賬之自佔物業合約銷售金額約達港幣一百五十四億元。內地方面，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。於二零二一年六月底，集團在內地未入賬之自佔物業合約銷售金額折合達港幣一百四十四億五千二百萬元。



「租務」- 集團於本年年底，預計在本港及內地將分別持有自佔九百六十萬平方呎及一千一百九十萬平方呎之已建成收租物業。當中包括計劃於本年下半年建成，位於內地擁有樓面面積達三百萬平方呎之上海「星揚西岸中心」，以及八十萬平方呎之廣州「星寰國際商業中心」購物商場。預期兩年後建成之中環美利道超甲級商廈項目剛命名為「The Henderson」，及與享譽全球之拍賣行佳士得 (Christie's) 簽訂租約，用作其亞太區新總部。充份肯定集團為一家具國際視野與實力之發展商，更突顯香港作為國際金融商貿樞紐，與內地的金融與經貿關係越趨緊密的策略性地位。

「上市附屬及聯營公司」- 香港中華煤氣、美麗華、香港小輪及恒發，為集團經常性收入另一穩定來源。其中香港中華煤氣於二零二一年六月底在內地經營四百五十一個項目，遍及二十七個省級地區。憑藉在本港及內地合共擁有約三千五百萬名管道燃氣客戶，加上不斷開拓其他業務範疇，該公司定能繼續為集團帶來可觀收益。

集團成立四十五年，有賴每位同事的創意精神及專業態度，為集團奠定穩固之基礎。憑藉雄厚財政實力及三大業務範疇 (即「銷售」、「租務」及「上市附屬及聯營公司」)，深信定能繼續與集團上下員工攜手，承傳集團半世紀的優良傳統與非凡成就，開拓未來新一章。

李家傑  
主席

李家誠  
主席

香港，二零二一年八月二十三日

## 業績

### 綜合損益表

截至二零二一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	
		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收入	四、十一	<b>8,792</b>	10,943
直接成本		<b>(4,181)</b>	(4,558)
		<b>4,611</b>	6,385
其他收入/(虧損)淨額	五	<b>2,497</b>	(705)
分銷及推廣費用		<b>(345)</b>	(515)
行政費用		<b>(970)</b>	(916)
		<b>5,793</b>	4,249
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>5,793</b>	4,249
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	六	<b>(919)</b>	(757)
		<b>4,874</b>	3,492
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>4,874</b>	3,492
融資成本	七(a)	<b>(300)</b>	(355)
銀行利息收入		<b>60</b>	214
融資成本淨額		<b>(240)</b>	(141)
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>1,880</b>	1,105
應佔合營企業盈利減虧損		<b>733</b>	122
		<b>7,247</b>	4,578
除稅前盈利	七	<b>7,247</b>	4,578
所得稅	八	<b>(628)</b>	(1,720)
		<b>6,619</b>	2,858
本期盈利		<b>6,619</b>	2,858

## 綜合損益表

截至二零二一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	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		6,549	2,834
非控股權益		70	24
本期盈利		<u>6,619</u>	<u>2,858</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1.35元</u>	<u>港幣0.59元</u>
<i>按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資</i>			
<i>物業公允價值變動總額(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1.61元</u>	<u>港幣1.07元</u>

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

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本期盈利	<b>6,619</b>	2,858
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	<b>(27)</b>	(34)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	<b>(65)</b>	(149)
其後可能被重新分類至損益之項目：		
— 匯兌差額	<b>611</b>	(959)
— 現金流量對沖	<b>(14)</b>	4
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	<b>270</b>	(645)
本期其他全面收益	<b>775</b>	(1,783)
本期全面收益總額	<b>7,394</b>	1,075
應佔：		
本公司股東	<b>7,318</b>	1,057
非控股權益	<b>76</b>	18
本期全面收益總額	<b>7,394</b>	1,075

## 綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		203,955	186,593
其他物業、廠房及設備		4,611	400
使用權資產		604	750
商譽		262	262
商標		108	-
聯營公司權益		54,599	64,838
合營企業權益		72,208	70,043
衍生金融工具		915	1,319
其他金融資產		10,517	11,186
遞延稅項資產		676	633
		<b>348,455</b>	<b>336,024</b>
<b>流動資產</b>			
購買物業訂金	十二	856	1,052
存貨	十三	103,282	101,059
應收賬款及其他應收款	十四	20,323	15,864
保管賬存款		1,058	1,281
現金及銀行結餘		14,043	5,807
		<b>139,562</b>	<b>125,063</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十五	30,025	22,304
關連公司借款		54	-
租賃負債		311	338
銀行借款		16,370	26,254
擔保票據		2,447	3,078
應付稅項		2,338	2,762
		<b>51,545</b>	<b>54,736</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>88,017</b>	<b>70,327</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>436,472</b>	<b>406,351</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日(續)

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	37,345	42,412
擔保票據	20,663	15,675
同母系附屬公司借款	19,498	4,389
關連公司借款	2,855	2,137
衍生金融工具	969	1,190
租賃負債	332	435
重置成本撥備	5	17
遞延稅項負債	8,893	7,904
	<b>90,560</b>	<b>74,159</b>
<b>資產淨值</b>	<b>345,912</b>	<b>332,192</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	52,345	52,345
其他儲備	276,276	275,262
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<b>328,621</b>	<b>327,607</b>
<b>非控股權益</b>	<b>17,291</b>	<b>4,585</b>
<b>權益總額</b>	<b>345,912</b>	<b>332,192</b>

附註：

## 一 業績審閱

截至二零二一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之權益。

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》(「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二零二一年八月二十三日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二一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三。

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二零二零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》(此統稱包含所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)而編製完整財務報表所需之全部資料。

## 二 編製基準 (續)

本簡明中期財務報表所載關於截至二零二零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 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二零二零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 406(2)條、第 407(2)條或(3)條作出之聲明。



### 三 會計政策變動

本集團已採納香港會計師公會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》之下列修訂：

- 《香港財務報告準則》第十六號「二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂
- 《香港財務報告準則》第九號、《香港會計準則》第三十九號、《香港財務報告準則》第七號、《香港財務報告準則》第四號及《香港財務報告準則》第十六號之修訂，*利率基準改革－第二階段*

除《香港財務報告準則》第十六號之修訂以外，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。

《香港財務報告準則》第十六號「二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂（「二零二一年之修訂」）

本集團已應用《香港財務報告準則》第十六號項下之實際權宜情況，並在符合資格條件之情況下，本集團或其任何附屬公司（作為承租人）對新冠肺炎病毒大爆發所直接導致之租金寬減，無需評估此類租金寬減是否構成租賃修改。其中一項條件為要求租賃付款額之減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期之付款。

根據二零二一年之修訂，該期限延長至二零二二年六月三十日。隨著時間限制之延長，以前因原定時間限制而喪失應用實際權宜情況資格之若干租金寬減，現在已經成為符合資格。於觸發租賃付款額之事件或條件發生期間，該等租金寬減於損益中確認。

《香港財務報告準則》第九號、《香港會計準則》第三十九號、《香港財務報告準則》第七號、《香港財務報告準則》第四號及《香港財務報告準則》第十六號之修訂，*利率基準改革－第二階段*

該等各項修訂對(i)確定金融資產、金融負債以及租賃負債之合約現金流量之基準發生變動成為變更之會計處理；及(ii)因應銀行同業拆借利率改革而以替代指標利率更換利率指標時停止對沖會計處理，提供針對性豁免。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團有若干由一間銀行所提供之未償還銀行借款，並以跨貨幣利率掉期合約對沖利率風險及外匯風險。本集團就該等銀行借款支付利息支出予該銀行，而本集團就掉期合約從該銀行收取利息款項，兩者均按相同之銀行同業拆借利率基準計算並且金額等同。因此，雖然本集團仍未按照銀行同業拆借利率改革選擇替代指標利率，本公司之董事已評估及考慮到就該等銀行借款現時採納銀行同業拆借利率之情況下，銀行同業拆借利率之錯誤配對風險甚小。因此，該等各項修訂並不會對本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之中期財務業績構成影響。

## 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、餐飲業務、旅遊業務，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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷售物業	3,450	6,511
租金收入(註(i))	3,100	2,938
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(ii))	905	880
其他業務	1,337	614
總額(附註十一(b))	<u>8,792</u>	<u>10,943</u>

註：

- (i) 本集團向其位於香港及中國內地之投資物業之若干租戶授出已批准之租金寬減安排，此乃因應新冠肺炎病毒大爆發對經濟前景之影響，及因而對該等租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行租務責任之能力產生負面影響。

因此，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間之租金收入已扣減經攤銷至截至二零二一年六月三十日止六個月期間金額為港幣80,000,000元(二零二零年：港幣61,000,000元)之租金寬減。

- (ii) 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，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間總金額為港幣208,000,000元(二零二零年：港幣205,000,000元)。

於二零二一年六月三十日，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15,661,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣11,298,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

## 五 其他收入/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
出售投資物業收益/(虧損)淨額	<u>1</u>	<u>(6)</u>
出售物業權益之收益/(虧損)淨額(附註十一(a))	<u>1</u>	<u>(6)</u>
存貨撥備撥回/(撥備)淨額(附註十一(a))	78	(21)
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/(虧損)淨額	220	(342)
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具 公允價值收益/(虧損)淨額 —利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣 掉期合約及外匯遠期合約(於本期間內均無應用對 沖會計)	130	(510)
政府補貼收入(註(i))	-	45
於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後 重新計量之所得收益(參閱附註十一(a)及附註十 六)	1,889	-
應收貿易賬款之減值虧損(附註十一(c))	(2)	(9)
匯兌(虧損)/收益淨額	(12)	19
其他	193	119
	<u><u>2,497</u></u>	<u><u>(705)</u></u>

註：

- (i) 於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間所確認之政府補貼收入乃有關於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」計劃已收取之補貼金額。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二一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938,000,000元(二零二零年：港幣1,283,000,000元)，已在截至二零二一年六月三十日止六個月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二零二一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1,143,000,000元(二零二零年：港幣2,299,000,000元)。

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：

截至二零二一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)	(944)	25	(919)
(減)/加：			
遞延稅項	-	(20)	(20)
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 九(b))	(943)	5	(938)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一 (a)(iii))	(35)	-	(35)
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一 (a)(iv))	(65)	(105)	(170)
	(1,043)	(100)	(1,143)

## 六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

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) (附註九(b))	(2,807)	1,524	(1,283)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iii))	(322)	-	(322)
- 合營企業 (本集團應佔) (附註九(b)及附註十一(a)(iv))	(777)	83	(694)
	<u>(3,906)</u>	<u>1,607</u>	<u>(2,299)</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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	479	862
借款利息	520	319
租賃負債之融資成本	10	9
其他借貸成本	50	45
	<hr/>	<hr/>
	1,059	1,235
減：資本化之金額(註)	(759)	(880)
	<hr/>	<hr/>
	300	355
	<hr/>	<hr/>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎1.78%至3.82%之間 (二零二零年：介乎2.46%至3.81%之間)，並按照於利息資本化適用之截至二零二一年六月三十日止六個月期間之本集團銀行借款、擔保票據、同母系附屬公司借款及關連公司借款之本金(二零二零年：按照本集團銀行借款、擔保票據及同母系附屬公司借款之本金)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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>(b) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	1,245	1,147
界定供款退休計劃之供款	70	53
	<u>1,315</u>	<u>1,200</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>(c) 其他項目：</b>		
折舊		
—其他物業、廠房及設備	59	36
—使用權資產	177	175
	<u>236</u>	<u>211</u>
	(附註十一(c))	(附註十一(c))
銷售成本		
—待銷售之物業	1,953	2,839
—存貨及消耗品存貨	585	464
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	(43)	(39)
—非上市	(29)	(2)
	<u>(72)</u>	<u>(41)</u>



## 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅撥備	281	619
香港以外稅項撥備	280	341
土地增值稅撥備	22	185
	<hr/>	<hr/>
	583	1,145
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時性差異	45	575
	<hr/>	<hr/>
	628	1,720
	<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% (二零二零年：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% (二零二零年：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

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣6,549,000,000元(二零二零年：港幣2,834,000,000元)及本期內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二零年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

於本期內及相應截至二零二零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7,806,000,000元(二零二零年：港幣5,182,000,000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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	6,549	2,834
本期內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註六)	938	1,283
本期內應佔投資物業公允價值虧損(扣除 遞延稅項後)：		
— 聯營公司(附註六)	35	322
— 合營企業(附註六)	170	694
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	114	49
基礎盈利	<u>7,806</u>	<u>5,182</u>
每股基礎盈利(按期內已發行之普通股之加權平均 股數計算(附註九(a)))	<u>港幣1.61元</u>	<u>港幣1.07元</u>

## 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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
於本中期後宣派之中期股息每股港幣5角 (二零二零年：每股港幣5角)	<u>2,421</u>	<u>2,421</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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於其後之中期內批准 及支付之末期股息每股港幣1元3角 (二零二零年：每股港幣1元3角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</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、餐飲業務、旅遊業務，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。評估分部表現之計量基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備撥回/(撥備)淨額、出售物業權益、於一間前聯營公司以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益、投資物業及發展中投資物業公允價值之調整、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

### (a) 須報告分部業績

截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零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：

十一分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	(註(i)) 港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元			港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
截至二零二一年六月三十日止六個月										
物業發展										
香港	2,912	929	832	294	3,744	1,223	(39)	(21)	3,705	1,202
中國內地	538	87	1,773	263	2,311	350	-	(1)	2,311	349
	<u>3,450</u>	<u>1,016</u>	<u>2,605</u>	<u>557</u>	<u>6,055</u>	<u>1,573</u>	<u>(39)</u>	<u>(22)</u>	<u>6,016</u>	<u>1,551</u>
物業租賃										
香港	2,111	1,433	1,239	1,001	3,350	2,434	(83)	(70)	3,267	2,364
中國內地	989	763	34	29	1,023	792	(4)	(3)	1,019	789
	<u>3,100</u>	<u>2,196</u>	<u>1,273</u>	<u>1,030</u>	<u>4,373</u>	<u>3,226</u>	<u>(87)</u>	<u>(73)</u>	<u>4,286</u>	<u>3,153</u>
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜 合業務	905	113	-	-	905	113	(275)	(14)	630	99
其他業務	1,337	746	108	(72)	1,445	674	(104)	2	1,341	676
	<u>8,792</u>	<u>4,071</u>	<u>3,986</u>	<u>1,515</u>	<u>12,778</u>	<u>5,586</u>	<u>(505)</u>	<u>(107)</u>	<u>12,273</u>	<u>5,479</u>
公用事業及能源	-	-	14,953	2,377	14,953	2,377	-	-	14,953	2,377
	<u>8,792</u>	<u>4,071</u>	<u>18,939</u>	<u>3,892</u>	<u>27,731</u>	<u>7,963</u>	<u>(505)</u>	<u>(107)</u>	<u>27,226</u>	<u>7,856</u>
存貨撥備撥回淨額	(附註五)	78	-	-	-	78	-	(4)	-	74
出售物業權益	(附註五)	1	-	-	-	1	-	-	-	1
於一間前聯營公司以前所持有權益在取 得控制權後重新計量之所得收益	(附註五)	1,889	-	-	1,889	-	-	-	-	1,889
未分配之總公司及企業費用淨額		(246)	(148)	(394)				1		(393)
經營盈利		5,793	3,744	9,537				(110)		9,427
投資物業及發展中投資物業之 公允價值減少		(919)	(241)	(1,160)				1		(1,159)
融資成本		(300)	(348)	(648)				25		(623)
銀行利息收入		60	79	139				(3)		136
融資成本淨額		(240)	(269)	(509)				22		(487)
除稅前盈利		4,634	3,234	7,868				(87)		7,781
所得稅		(628)	(621)	(1,249)				17		(1,232)
本期盈利		<u>4,006</u>	<u>2,613</u>	<u>6,619</u>				<u>(70)</u>		<u>6,549</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>截至二零二一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	-	104	(75)	29	1,715	1,744
美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)						
(註)	-	61	(16)	45	-	45
香港小輪(集團)有限公司	(9)	22	10	23	-	23
— 非上市聯營公司	83	8	(23)	68	-	68
	<b>74</b>	<b>195</b>	<b>(104)</b>	<b>165</b>	<b>1,715</b>	<b>1,880</b>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	370	409	(46)	733	-	733
	<b>444</b>	<b>604</b>	<b>(150)</b>	<b>898</b>	<b>1,715</b>	<b>2,613</b>

註：

誠如本財務報表附註十六所載，本集團將美麗華以間接非全資擁有附屬公司方式入賬並把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日期間之財務業績合併入賬於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表內。由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日期間(包括首尾兩天)，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內。

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入 港幣 百萬元	綜合 分部業績 港幣 百萬元	非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績			收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	(註(i)) 港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元			港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	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
	<u>6,511</u>	<u>2,961</u>	<u>1,792</u>	<u>235</u>	<u>8,303</u>	<u>3,196</u>	<u>(14)</u>	<u>(7)</u>	<u>8,289</u>	<u>3,189</u>
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)) <u>2,938</u>	<u>2,103</u>	<u>1,457</u>	<u>1,220</u>	<u>4,395</u>	<u>3,323</u>	<u>(4)</u>	<u>(2)</u>	<u>4,391</u>	<u>3,321</u>
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	880	118	-	-	880	118	(270)	(21)	610	97
其他業務	614	56	229	(297)	843	(241)	(51)	(13)	792	(254)
	<u>10,943</u>	<u>5,238</u>	<u>3,478</u>	<u>1,158</u>	<u>14,421</u>	<u>6,396</u>	<u>(339)</u>	<u>(43)</u>	<u>14,082</u>	<u>6,353</u>
公用事業及能源	-	-	10,953	1,961	10,953	1,961	-	-	10,953	1,961
	<u>10,943</u>	<u>5,238</u>	<u>14,431</u>	<u>3,119</u>	<u>25,374</u>	<u>8,357</u>	<u>(339)</u>	<u>(43)</u>	<u>25,035</u>	<u>8,314</u>
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		<u>1,631</u>		<u>1,227</u>		<u>2,858</u>		<u>(24)</u>		<u>2,834</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	-	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)
	<u>(38)</u>	<u>(16)</u>	<u>(210)</u>	<u>(264)</u>	<u>1,369</u>	<u>1,105</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	201	(59)	(20)	122	-	122
	<u>163</u>	<u>(75)</u>	<u>(230)</u>	<u>(142)</u>	<u>1,369</u>	<u>1,227</u>



## 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135,000,000元(二零二零年：港幣158,000,000元)及有關其他之須報告分部之分部間收入為港幣499,000,000元(二零二零年：港幣514,000,000元)。

(ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣2,747,000,000元(二零二零年：港幣2,633,000,000元)及與租金相關之收入港幣353,000,000元(二零二零年：港幣305,000,000元)，截至二零二一年六月三十日止六個月期間合共為港幣3,100,000,000元(二零二零年：港幣2,938,000,000元)(參閱附註四)。

(iii) 本期內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣195,000,000元(二零二零年：應佔虧損減盈利港幣16,000,000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35,000,000元(二零二零年：港幣322,000,000元)(參閱附註六)。

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104,000,000元(二零二零年：港幣210,000,000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15,000,000元(二零二零年：港幣21,000,000元)。

(iv) 本期內本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣409,000,000元(二零二零年：應佔虧損減盈利港幣59,000,000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170,000,000元(二零二零年：港幣694,000,000元)(參閱附註六)。

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46,000,000元(二零二零年：港幣20,000,000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39,000,000元(二零二零年：港幣36,000,000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、商標、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、就商譽及商標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 二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	7,186	8,906	259,929	249,825
中國內地	1,606	2,037	76,380	73,061
英國	-	-	38	-
	<b>8,792</b>	<b>10,943</b>	<b>336,347</b>	<b>322,886</b>
	(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 二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
物業發展	44	51	-	-
物業租賃	25	18	1	9
百貨商店業務和 超級市場及百 貨商店綜合業 務	70	69	-	-
其他業務	97	73	1	-
	<b>236</b>	<b>211</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
	(附註七(c))	(附註七(c))	(附註五)	(附註五)

## 十二 購買物業訂金

本集團之購買物業訂金主要包括已支付分別為港幣333,000,000元(二零二零年十二月三十一日: 港幣329,000,000元)及港幣零元(二零二零年十二月三十一日: 港幣261,000,000元), 有關購買分別位於中國內地及中華人民共和國澳門特別行政區(「澳門」)之若干土地/物業。

於二零零五年四月二十七日, 本集團與一名獨立第三方訂立一項股東協議, 就收購一間於澳門註冊成立之公司之51%實益權益, 該公司已收取有關位於澳門之發展地塊項目之土地批給。本集團已於二零零五年支付一筆為數港幣561,000,000元之訂金(「訂金」), 並且本集團就該項訂金之可收回性已由一間於澳門註冊之銀行提供擔保。由於收購土地交易之預設條件未能達成及該交易不能繼續進行, 按照股東協議, 本集團於二零二零年九月份收回金額為港幣300,000,000元之部分訂金以及於二零二一年六月份收回金額為港幣261,000,000元之訂金餘額。據此, 於二零二一年六月三十日, 本集團已全數收回全部訂金。

## 十三 存貨

	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 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	10,812	10,358
供發展後銷售之待發展/發展中物業	81,190	82,792
待銷售之已建成物業	11,135	7,774
	<b>103,137</b>	<b>100,924</b>
<b>其他業務</b>		
存貨及消耗品存貨	145	135
	<b>103,282</b>	<b>101,059</b>

## 十四 應收賬款及其他應收款

	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收分期款	251	266
應收貸款	3,026	3,054
應收賬款、預付費用及按金	16,343	11,793
應收客戶合約工程款 <sup>(A)</sup>	53	83
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	388	326
衍生金融工具	12	267
應收聯營公司款項	95	44
應收合營企業款項	155	31
	<b>20,323</b>	<b>15,864</b>

(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。

#### 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。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。

於報告期間結束日，包括在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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	396	405
逾期一個月或以上至三個月內	81	83
逾期三個月或以上至六個月內	47	31
逾期六個月或以上	18	33
	<hr/>	<hr/>
	542	552
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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租務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。

## 十五 應付賬款及其他應付款

	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款及應付費用	6,444	6,182
應付客戶合約工程款 <sup>(#)</sup>	18	2
已收租約及其他按金	1,906	1,620
已收預售樓宇訂金 <sup>(#)</sup>	9,400	8,587
衍生金融工具	18	59
重置成本撥備	12	-
應付聯營公司款項	4,171	1,105
應付合營企業款項	8,056	4,749
	<b>30,025</b>	<b>22,304</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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 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	1,871	2,107
於一個月後但三個月內到期	501	358
於三個月後但六個月內到期	363	187
於六個月後到期	1,467	1,467
	<b>4,202</b>	<b>4,119</b>

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，除總金額港幣2,119,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,569,000,000元)之應付一間聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率為介乎3.80%至3.85%之間(二零二零年十二月三十一日：介乎3.80%至3.85%之間)及須於二零二一年七月七日至二零二二年六月二十四日期間(二零二零年十二月三十一日：二零二一年一月十五日至二零二一年十二月十日)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。

## 十六 業務合併

於二零二一年四月十四日，本公司公佈本集團於公開市場以總代價港幣 1,574,040 元 (不包括交易成本)購買美麗華已發行股本(「美麗華股份」)中之 103,000 股美麗華股份(「該收購」)，於完成結算程序後，本公司間接持有合共 345,494,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 50.002%。緊接該收購之前，本公司間接持有合共 345,391,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 49.987%。

由於進行該收購，以致截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，(i)由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間(包括首尾兩天)，美麗華為本公司之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內；及(ii)由二零二一年四月十四日起，美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司，本集團把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間(包括首尾兩天)之財務業績合併入賬於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表內。

美麗華集團持有多個特色服務業品牌，旗下業務發展多元化，包括時尚酒店及服務式公寓、物業租賃、餐飲及旅遊，遍布香港及中國內地。本公司之董事會相信通過將美麗華財務業績於本集團綜合財務報表內綜合入賬，可提升本集團之財務狀況。本公司於美麗華股份之權益乃作長期投資用途。本集團已根據《香港財務報告準則》第三號「業務合併」採用收購會計處理之「收購價配置」方法，並據此對所收購有關美麗華之資產及所承擔有關美麗華之負債，於本集團合併後按該收購當天之公允價值計量。於二零二一年四月十四日，本集團應佔美麗華於該收購前之賬面資產淨值為港幣 10,410,000,000 元。因此，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團於「其他收入」內確認一項於美麗華以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益為港幣 1,889,000,000 元(參閱附註五)，其中包括(i)一項重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之 49.987%股權所產生之收益為港幣 1,887,000,000 元；及(ii)於完成該收購之結算程序後，一項議價收購之收益為港幣 2,000,000 元。

於二零二一年四月十五日至二零二一年六月三十日止期間，本集團於公開市場進一步購買總數307,000股美麗華股份。於二零二一年六月三十日，本集團間接持有合共 345,801,980股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約50.0466%。

誠如上文所述，致使本集團確認議價收購之收益金額港幣2,000,000元，有關於收購美麗華之資產及所承擔美麗華之負債於該收購日之公允價值如下：

## 十六 業務合併(續)

	港幣百萬元
投資物業	17,029
其他物業、廠房及設備	3,474
使用權資產	55
聯營公司權益	1
商標(註)	109
被指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之權益證券	71
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	62
遞延稅項資產	13
存貨	144
應收賬款及其他應收款	191
現金及銀行結餘	5,178
應付賬款及其他應付款	(297)
銀行借款	(3)
已收租約按金	(257)
合約負債	(71)
租賃負債	(70)
應付稅項	(20)
遞延稅項負債	(858)
非控股權益	(150)
可辨別資產淨值之公允價值	<u>24,601</u>
議價收購之收益	<u>(2)</u>
	<u><u>24,599</u></u>

代表：

	港幣百萬元
於該收購日，本公司獲得美麗華之控制權， 所轉讓代價款之公允價值	2
於該收購日，美麗華之非控股權益應佔美麗華之 經重新計量後之綜合資產淨值(扣除遞延稅項後)	12,300
於該收購之前，本集團以前所持有美麗華權益 之公允價值(扣除遞延稅項後)	<u>12,297</u>
	<u><u>24,599</u></u>

註：

於二零二一年六月三十日，本集團以成本減去於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間確認之攤銷商標，於二零二一年六月三十日之賬面淨值為港幣 108,000,000 元。

本集團重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之股權所產生之收益計算如下：

	港幣百萬元
於該收購之前，本集團以前所持有美麗華權益之公允價值 (扣除遞延稅項後)	12,297
減：	
於二零二一年四月十四日，本集團應佔美麗華於該收購前 之賬面資產淨值	<u>(10,410)</u> (見上文)
重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之股權所產生 之收益	<u><u>1,887</u></u>

## 十六 業務合併(續)

二零二一年  
四月十四日  
港幣百萬元

取得美麗華之控制權之現金流出，並扣除購入之現金	
- 現金代價款	(2)
- 購入美麗華之現金及銀行結餘	5,178
取得美麗華之控制權之現金流入淨額	<u>5,176</u>

本集團選擇按於該收購日，非控股權益按比例應佔美麗華之可辨別資產淨值之公允價值以確認非控股權益。

與該收購有關之交易成本金額為港幣 551,000 元，並已於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認。

美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間(包括首尾兩天)，為本集團貢獻綜合來自外間客戶之收入港幣 252,000,000 元以及本集團於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間之應佔綜合除稅後盈利港幣 37,000,000 元。倘若該收購於二零二一年一月一日已經發生，則美麗華為本集團貢獻綜合來自外間客戶之收入以及本集團於二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間之應佔綜合除稅後盈利將會分別為港幣 320,000,000 元及港幣 38,000,000 元。

## 十七 於報告期間結束日後之非調整事項

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)。



## 財務回顧

### 經營業績

以下討論應與本公司截至二零二一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(不包括與聯營公司及合營企業有關之金額)

	收入			經營盈利貢獻		
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	增加 (減少) %	截至六月三十日止六個月 二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	增加 (減少) %
須報告分部						
- 物業發展	3,450	6,511	-47%	1,016	2,961	-66%
- 物業租賃	3,100	2,938	+6%	2,196	2,103	+4%
- 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	905	880	+3%	113	118	-4%
- 其他業務	1,337	614	+118%	746	56	+1,232%
	<b>8,792</b>	<b>10,943</b>	<b>-20%</b>	<b>4,071</b>	<b>5,238</b>	<b>-22%</b>

	截至六月三十日止六個月		增加 %
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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總額(扣除遞延稅項後)	6,549	2,834	+131%
- 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)	7,806	5,182	+51%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使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114,000,000元(二零二零年：港幣49,000,000元)於計算基礎盈利時已獲加回。

在撇除若干公允價值調整後，截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之兩個期間之基礎盈利比較如下：

	截至六月三十日止六個月		增加(減少)	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	<b>7,806</b>	5,182	2,624	+51%
(減)/加：				
(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、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之衍生金融工具之除稅後公允價值(收益)/虧損淨額	<b>(109)</b>	426	(535)	
(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(收益)/虧損淨額	<b>(220)</b>	342	(562)	
(iii) 在本集團取得美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之控制權時(誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述)，重新計量於此以前所持有美麗華權益所產生之收益	<b>(1,889)</b>	-	(1,889)	
	<b>5,588</b>	5,950	(362)	-6%

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

截至二零二一年六月三十日及二零二零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		減少 港幣百萬元	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,912	5,388	(2,476)	-46%
中國內地	538	1,123	(585)	-52%
	<u>3,450</u>	<u>6,511</u>	<u>(3,061)</u>	-47%

截至二零二一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)「本木」及「家壹」兩個住宅項目(均為於截至二零二一年六月三十日止六個月期間竣工完成、及其已出售單位亦已於同期內交付予買方之住宅項目)，所確認銷售金額分別為港幣 1,207,000,000 元及港幣 594,000,000 元；及(ii)於二零二一年一月一日以前竣工完成之其他主要項目所確認之銷售金額為港幣 987,000,000 元。另外，「啟岸」及「藝里坊·2 號」住宅項目亦分別已於二零二一年五月份及二零二一年六月份竣工完成，惟其所有已出售單位乃預計於二零二一年下半年度交付予買方。

截至二零二一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)截至二零二一年六月三十日止六個月期間內竣工完成、及其已出售單位亦已於同期內交付予買方之南京市「玲瓏翠谷」項目，所確認之銷售金額港幣 481,000,000 元；及(ii)於二零二一年一月一日以前竣工完成之其他項目所確認之銷售金額港幣 57,000,000 元。

### 除稅前盈利 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一年六月三十日及二零二零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		減少 港幣百萬元	%
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元		
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	1,202	2,507	(1,305)	-52%
中國內地	349	682	(333)	-49%
	<u>1,551</u>	<u>3,189</u>	<u>(1,638)</u>	-51%

截至二零二一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 1,305,000,000 元或 52%，主要乃由於(i)本期間內「翰林峰」及「利奧坊·凱岸」兩個項目物業銷售之除稅前盈利貢獻減少金額合共港幣 2,585,000,000 元，惟仍被(ii)本期間內「本木」、「家壹」及「臻樺」(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 876,000,000 元而部分抵銷。

截至二零二一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 333,000,000 元或 49%，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減少港幣 466,000,000 元、及本集團應佔蘇州市「胥口項目」(為本集團之合營企業項目)物業銷售之除稅前盈利貢獻減少港幣 145,000,000 元，惟仍被(ii)本期間內南京市「玲瓏翠谷」項目物業銷售之除稅前盈利貢獻增加港幣 115,000,000 元、及本集團應佔西安市「御錦城」(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港幣 236,000,000 元而部分抵銷。

	截至六月三十日止六個月		增加(減少)	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	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	994	2,954	(1,960)	-66%
聯營公司	(49)	-	(49)	不適用
合營企業	606	235	371	+158%
	<u>1,551</u>	<u>3,189</u>	<u>(1,638)</u>	<u>-51%</u>

本集團應佔附屬公司截至二零二一年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前盈利減少港幣 1,960,000,000 元或 66%，乃由於(i)本集團於香港之附屬公司物業銷售除稅前盈利貢獻減少淨額港幣 1,599,000,000 元；及(ii)本集團於中國內地之附屬公司物業銷售除稅前盈利貢獻減少淨額港幣 361,000,000 元，與香港及中國內地物業銷售總收入之減少一致(誠如上文所述)。

本集團應佔聯營公司截至二零二一年六月三十日止六個月期間之物業銷售除稅前虧損港幣 49,000,000 元，主要乃由於本集團聯營公司持有之項目在竣工前預售活動中所產生之銷售及營銷費用，主要涉及位於中國內地北京市之「祥雲賦」項目、及位於香港之「帝御」項目(為本集團之上市聯營公司香港小輪(集團)有限公司持有之合營項目)。

本集團應佔合營企業截至二零二一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 371,000,000 元或 158%，主要乃由於本集團應佔位於香港「臻樺」項目之除稅前盈利貢獻金額為港幣 302,000,000 元。

## 物業租賃

### 總收入 - 附屬公司

截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之兩個期間，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月		增加	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,111	2,057	54	+3%
中國內地	989	881	108	+12%
	<u>3,100</u>	<u>2,938</u>	<u>162</u>	+6%

### 除稅前租金淨收入 - 附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一年六月三十日及二零二零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)	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	2,364	2,588	(224)	-9%
中國內地	789	733	56	+8%
	<u>3,153</u>	<u>3,321</u>	<u>(168)</u>	-5%

### 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	2,123	2,101	22	+1%
聯營公司	294	390	(96)	-25%
合營企業	736	830	(94)	-11%
	<u>3,153</u>	<u>3,321</u>	<u>(168)</u>	-5%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二一年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期增加港幣 54,000,000 元(或 3%)，以及除稅前租金淨收入貢獻按期減少港幣 224,000,000 元(或 9%)。該租金收入貢獻增加主要乃由於美麗華自二零二一年四月十四日起(誠如下文「增加本集團於美麗華之權益」一段所述，自該日起美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司)至二零二一年六月三十日止期間之物業租賃收入貢獻金額港幣 152,000,000 元(二零二零年：無)，惟仍被本集團位於香港之投資物業組合租金收入貢獻按期減少港幣 98,000,000 元而部分抵銷。本集團租金收入貢獻減少(誠如前述)及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻減少，亦主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間之平均出租率按期下跌、及經攤銷租金寬減之財務影響所致。累計截至二零二一年六月三十日止，本集團應佔已授出租金寬減金額合共港幣 506,000,000 元(累計截至二零二零年十二月三十一日止：港幣 458,000,000 元)，而其中本集團應佔經攤銷至二零二一年六月三十日止六個月期間之所授出租金寬減金額合共港幣 123,000,000 元(二零二零年：港幣 90,000,000 元)。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二一年六月三十日止六個月期間之租金收入貢獻按期增加港幣 108,000,000 元(或 12%)，以及除稅前租金淨收入貢獻按期增加港幣 56,000,000 元(或 8%)。按截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零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，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間人民幣匯兌港元按期升值約 8%；然而，撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言(i)租金收入按期增長 4%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓(於二零二零年六月竣工完成)之貢獻；及(ii)本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按期減少 1%，主要乃由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間本集團產生與預租及租賃活動相關之推廣費用有所增加所致。

## 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乃分別透過 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)及 Unicorn Stores (HK) Limited(「UNY」)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」)之全資擁有附屬公司。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，收入貢獻為港幣 905,000,000 元(二零二零年：港幣 880,000,000 元)，較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間按期增加港幣 25,000,000 元或 3%。此收入增加主要乃由於比對相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，千色 Citistore 店舖之縮減營業時間有所減少，以致千色 Citistore 收入貢獻增加港幣 12,000,000 元。

然而，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，盈利貢獻(在沖銷千色 Citistore 及 UNY 向本集團支付之店舖租金費用後)減少港幣 5,000,000 元或 4%至港幣 113,000,000 元(二零二零年：港幣 118,000,000 元)。盈利貢獻減少主要乃由於 UNY 位於新界元朗並自二零二零年六月份開業之超級市場，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間確認整個六個月期間之財務影響以致增加營運成本，但相比之下該店舖於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間只產生十分輕微之財務影響。

## 其他業務

其他業務主要包括酒店經營及管理、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、旅遊業務、餐飲業務、以及建築材料貿易及出售租賃土地。

截至二零二一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 1,337,000,000 元及港幣 746,000,000 元，其中：

- (a) 較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間之收入港幣 614,000,000 元，本期間之收入增加港幣 723,000,000 元或 118%，主要乃由於以下原因：
  - (i) 本期間內本集團向若干合營企業提供附息股東貸款而產生之利息收入增加港幣 283,000,000 元(二零二零年：無)；
  - (ii) 本期間內本集團進行位於啟德發展區之兩個合營項目建築工程而產生之收入貢獻增加港幣 244,000,000 元；
  - (iii) 來自美麗華酒店、旅遊及餐飲業務自二零二一年四月十四日起(自該日起美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司)至二零二一年六月三十日止期間之收入貢獻港幣 90,000,000 元(二零二零年：無)；及
  - (iv) 本集團於二零二零年開始於中國內地上海市及北京市之物業管理業務營運之收入貢獻增加港幣 71,000,000 元；及
- (b) 較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間之除稅前盈利貢獻港幣 56,000,000 元，本期間之除稅前盈利貢獻增加港幣 690,000,000 元或 1,232%，主要乃由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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確認公允價值收益港幣 220,000,000 元，但比對相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間則為公允價值虧損港幣 342,000,000 元，並因此截至二零二一年六月三十日止六個月期間，為本集團產生按期收益港幣 562,000,000 元。

## 聯營公司

本集團截至二零二一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 1,880,000,000 元(二零二零年：港幣 1,105,000,000 元)，較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加港幣 775,000,000 元(或 70%)。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，本集團截至二零二一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 1,915,000,000 元(二零二零年：港幣 1,427,000,000 元)，較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加港幣 488,000,000 元(或 34%)。截至二零二一年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期增加，主要乃由於本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」，為本集團之上市聯營公司)除稅後盈利貢獻增加港幣 511,000,000 元，主要乃由於中華煤氣位於中國內地之公用燃氣及新能源業務除稅後盈利貢獻均有所增加、以及金融市場於二零二一年上半年度較二零二零年上半年度有較佳表現之影響淨額。

## 合營企業

本集團截至二零二一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 733,000,000 元(二零二零年：港幣 122,000,000 元)，較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加港幣 611,000,000 元(或 501%)。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，本集團截至二零二一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 903,000,000 元(二零二零年：港幣 816,000,000 元)，較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加港幣 87,000,000 元(或 11%)。截至二零二一年六月三十日止六個月期間之除稅後基礎盈利按期增加，主要乃由於本集團應佔合營企業物業發展業務之除稅後盈利貢獻增加港幣 169,000,000 元，尤其有關「臻樺」及「御錦城」兩個項目(均為本集團分別位於香港及中國內地之合營企業項目)之物業銷售，惟仍被(i)本集團應佔國際金融中心及東涌項目(均為本集團位於香港之合營企業項目)之物業租賃活動之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣 65,000,000 元；及(ii)本集團應佔有關東涌項目酒店營運業務之減值虧損港幣 21,000,000 元(二零二零年：無)而部分抵銷。

## 融資成本

截至二零二一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 1,059,000,000 元(二零二零年：港幣 1,235,000,000 元)。截至二零二一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 300,000,000 元(二零二零年：港幣 355,000,000 元)，並在抵銷截至二零二一年六月三十日止六個月期間本集團之銀行利息收入港幣 60,000,000 元(二零二零年：港幣 214,000,000 元)後，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合損益表內確認融資成本淨額為港幣 240,000,000 元(二零二零年：港幣 141,000,000 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，本集團於二零二一年六月三十日之債務總額為港幣 79,734,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 89,556,000,000 元)，其中包括(i)本集團於二零二一年六月三十日位於香港之銀行及其他借款總額為港幣 76,825,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 87,419,000,000 元)；及(ii)於二零二一年六月三十日，本集團應付一間關連公司借款為港幣 2,909,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 2,137,000,000 元)。

截至二零二一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 1.78%(二零二零年：約為 2.45%，除於二零一九年下半年於香港籌集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 元但於二零二零年十二月三十一日已經全數償還以外)。相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，上述於二零一九年下半年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%。

此外，誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述，有關本集團應付一間同母系附屬公司借款，其截至二零二一年六月三十日止六個月期間之實際借貸年利率約為 0.94%(二零二零年：約為 1.13%)。



## 重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二一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 919,000,000 元(二零二零年：公允價值減少港幣 757,000,000 元)。

## 財務資源及資金流動性

### 中期票據發行計劃

於二零二一年六月三十日，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 22,954,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 18,598,000,000 元)，票據償還期限為介乎十九個月至二十年(二零二零年十二月三十一日：介乎十九個月至二十年)之間。

截至二零二一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人民幣及港幣計值之票據賬面值總金額相等於港幣 5,905,000,000 元(二零二零年：港幣 8,067,000,000 元)，償還期限為介乎兩年至三年之間。本集團發行擔保票據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二零二一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)。截至二零二一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相等於港幣 1,548,000,000 元(二零二零年：港幣 684,000,000 元)。

## 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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 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	18,817	29,332
- 一年後但兩年內	22,281	15,834
- 兩年後但五年內	16,569	20,716
- 五年後	19,158	21,537
應付一間關連公司借款	2,909	2,137
債務總額	79,734	89,556
減：		
現金及銀行結餘	(14,043)	(5,807)
債務淨額	65,691	83,749
股東權益	328,621	327,607
借貸比率(%)	20.0%	25.6%

於二零二一年六月三十日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行貸款港幣 53,715,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 68,666,000,000 元)及擔保票據港幣 23,110,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 18,753,000,000 元)；及(ii)應付一間關連公司借款港幣 2,909,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 2,137,000,000 元)，合共為港幣 79,734,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 89,556,000,000 元)。位於香港之銀行及其他借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為 3.42 年(二零二零年十二月三十一日：約為 3.40 年)。應付一間關連公司借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為三年(二零二零年十二月三十一日：約為三年)。

此外，於二零二一年六月三十日，本集團應付一間同母系附屬公司借款港幣 19,498,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 4,389,000,000 元)為無抵押及無固定還款期。本集團應付一間同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資擁有附屬公司)借款於截至二零二一年六月三十日止六個月期間大幅增加港幣 15,109,000,000 元，約抵銷本集團於同期間之銀行借款金額大幅減少港幣 14,951,000,000 元。

於二零二一年六月三十日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 60%(二零二零年十二月三十一日：52%)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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	<u>8,785</u>	<u>6,755</u>
利息支出(利息資本化前)	<u>999</u>	<u>1,181</u>
利息償付比率(倍)	<u>9</u>	<u>6</u>

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

## 庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於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、於二零二一年六月三十日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據(「票據」)、以及於二零二一年六月三十日按日圓、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。就本金額於二零二一年六月三十日為 930,000,000 美元、人民幣 3,200,000,000 元及 1,994,000,000 日圓之票據、及本金額於二零二一年六月三十日為 58,000,000,000 日圓、人民幣 2,000,000,000 元及 609,000,000 澳元之本集團銀行借款(二零二零年十二月三十一日：本金額為 930,000,000 美元、人民幣 200,000,000 元及 1,994,000,000 日圓之票據、及本金額為 58,000,000,000 日圓、人民幣 2,000,000,000 元及 845,000,000 澳元之本集團銀行借款)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二零二一年六月三十日分別為港幣 6,300,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 10,500,000,000 元)及港幣 4,083,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 5,083,000,000 元)之本集團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)於二零二零年十二月三十一日本金額為 257,000,000 美元之本集團銀行借款，本集團與若干銀行交易對手訂立跨貨幣掉期合約，目的為對沖於借款期內之外匯風險(但該掉期合約於截至二零二一年六月三十日止六個月期間內已經屆滿)。

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、及對沖利率風險和外匯風險兩者之相關票據及銀行借款，於二零二一年六月三十日總額為港幣 31,546,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 36,854,000,000 元)，佔本集團於二零二一年六月三十日之債務總額之 40%(二零二零年十二月三十一日：41%)。

## 重大收購及出售

### 重大收購

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團與旭輝控股(集團)有限公司及中國內地若干房地產開發商簽訂合共十個位於中國內地之物業發展項目合營安排，覆蓋長沙市、成都市、重慶市、佛山市、廣州市、石家莊市、蘇州市及天津市。本集團之應佔該等項目之土地成本總額為人民幣 7,658,000,000 元(相等於港幣 9,224,000,000 元)。

上述之十個項目中，於二零二一年六月三十日，本集團已就蘇州市及石家莊市兩個項目簽訂合作協議，應佔土地成本總額為人民幣 1,589,000,000 元(相等於港幣 1,930,000,000 元)。於二零二一年六月三十日後，本集團已繼續著手執行簽訂其餘八個項目之合作協議。

除上述之交易以外，截至二零二一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

截至二零二一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。

## 增加本集團於美麗華之權益

於二零二一年四月十四日，本公司公佈本集團於公開市場以總代價港幣 1,574,040 元（不包括交易成本）購買美麗華已發行股本（「美麗華股份」）中之 103,000 股美麗華股份（「該收購」），於完成結算程序後，本公司間接持有合共 345,494,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 50.002%。緊接該收購之前，本公司間接持有美麗華已發行股份總數約 49.987%。

由於進行該收購，以致截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，(i)由二零二一年一月一日至二零二一年四月十三日止期間（包括首尾兩天），美麗華為本公司之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內；及(ii)由二零二一年四月十四日起，美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司，本集團把美麗華於二零二一年四月十四日至二零二一年六月三十日止期間（包括首尾兩天）之財務業績合併入賬於本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表內。

本公司於美麗華股份之權益乃作長期投資用途。本集團已根據《香港財務報告準則》第三號「業務合併」採用收購會計處理之「收購價配置」方法，並據此對所收購有關美麗華之資產及所承擔有關美麗華之負債，於本集團合併後按該收購當天之公允價值計量。因此，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團於「其他收入」內確認一項於美麗華以前所持有權益在取得控制權後重新計量之所得收益為港幣 1,889,000,000 元，其中包括(i)一項重新計量於該收購前本集團於美麗華所持有之 49.987% 股權所產生之收益為港幣 1,887,000,000 元；及(ii)於完成該收購之結算程序後，一項議價收購之收益為港幣 2,000,000 元。

於二零二一年四月十五日至二零二一年六月三十日止期間，本集團於公開市場進一步購買總數 307,000 股美麗華股份。於二零二一年六月三十日，本集團間接持有合共 345,801,980 股美麗華股份，佔美麗華已發行股份總數約 50.0466%。

於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，美麗華為本集團之聯營公司，本集團乃根據會計權益法計入美麗華於該期間之財務業績於本集團在相同期間之綜合財務報表內。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團之附屬公司概無抵押資產予任何第三方。

## 資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣 27,373,000,000 元（二零二零年十二月三十一日：港幣 30,672,000,000 元）。此外，於二零二一年六月三十日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 8,910,000,000 元（二零二零年十二月三十一日：港幣 7,034,000,000 元）。

## 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團之或然負債為港幣 11,246,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 10,442,000,000 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、保證書及承諾之或然負債為港幣 1,254,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 399,000,000 元)，增加主要乃由於本集團向一間銀行提供擔保，乃有關該銀行就本集團根據有關批地之條款及條件完成其位於香港啟德發展區之住宅發展項目、並以香港特區政府作為受益人所提供之融資承諾；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位之買方(相關之房產證於二零二一年六月三十日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,527,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 1,578,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；及
- (iii) 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、18%權益及 30%權益之四間合營企業(均參與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、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十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之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣 1,670,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 2,940,000,000 元)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有 10,189 名(二零二零年十二月三十一日：9,065 名)全職僱員。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之全職僱員人數增加 1,124 名，主要乃由於美麗華自二零二一年四月十四日起成為本公司之間接非全資擁有附屬公司並因而增加全職僱員人數 1,171 名所致。

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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，總員工成本為港幣 1,315,000,000 元(二零二零年：港幣 1,200,000,000 元)，按期增加港幣 115,000,000 元(或 10%)，主要乃由於包括美麗華自二零二一年四月十四日起(自該日起美麗華已經成為本公司之間接非全資擁有附屬公司)至二零二一年六月三十日止期間之員工成本港幣 74,000,000 元(二零二零年：無)。撇除此項因素並按一致基準計算，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之員工成本按期增加 3%。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零二一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。

### 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

審核委員會於二零二一年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零二一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。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

### 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

李家傑      李家誠  
主席          主席

香港，二零二一年八月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑(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、郭炳濠、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、胡家驍、潘宗光及歐肇基。