

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

截至二零一八年六月三十日止年度之全年業績

摘要

二零一八財年

- 出售持有的約 66.69% 合和公路基建有限公司已發行股份的交易，已在二零一八年四月四日完成。合和實業已收取淨現金約港幣 90 億元及錄得稅後淨收益約港幣 51 億元
- 不計及已落成投資物業公平值收益的本公司股東應佔溢利，按年上升 380% 至港幣 64.05 億元，主要來自出售合和公路基建的收益
- 核心溢利^{註1}按年下跌 4% 至港幣 12.85 億元或每股港幣 1.48 元，主要由於(i)出售合和公路基建而令收費公路的盈利貢獻減少；(ii)政策收緊令合和新城溢利下跌；(iii)河源電廠分佔溢利下跌等因素抵銷了投資物業、酒店及餐飲以及庫務收入的增長
- 第二次中期股息每股港幣 88 仙，由二零一八財年起，第二次中期股息將取代末期股息
- 投資物業和酒店及餐飲的除利息及稅項前溢利按年上升 6% 至港幣 9.17 億元
- 悅來酒店的客房和餐飲收入增加，帶動總收入按年上升 11% 至港幣 3.39 億元
- 合和新城的銷售入賬為人民幣 2.69 億元，按年下跌 62%，由於(i)二零一七財年的基數較高；(ii)內地房地產市場的政策收緊
- 在二零一八年六月三十日持有淨現金約港幣 90 億元

二零一九財年及未來展望

- 直至合和中心二期開業之前，目標把按全年計核心溢利^{註1}的 90% – 100% 用作派發股息^{註2}
- 在刊發截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表後，財政年度結算日將由六月三十日改為三月三十一日
- E-Max 正在蛻變，擴建為高級服裝特賣場的 B1 樓層已於二零一八年七月起分階段開業。E-Max 在二零二零財年的目標租金收入相比二零一六財年增長 50%
- 合和中心二期的建築工程全速推進，目標土地平整及地基工程在二零一九年完成，目標建築工程在二零二一年底前完成
- 皇后大道東 153-167 號預計在二零二二年開始營運；在二零一八年五月開展拆卸工程，並向城規會提交興建商業大廈的規劃申請
- 正等待城規會審批山坡臺建築群寓保育於發展的規劃申請
- 鑑於目前內地房地產市場的政策收緊，就合和新城項目，合和實業將繼續密切留意市場發展，以備策略調整

註 1：指未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利的本公司股東應佔溢利

註 2：視乎無任何不可預見的情況發生而定

主席報告書

本人欣然向股東宣佈，本集團於截至二零一八年六月三十日止財政年度錄得本公司擁有人應佔溢利港幣 89.69 億元。本集團於本年度之總收入由去年港幣 65.90 億元減少至港幣 56.02 億元，主要由於來自投資物業、酒店及餐飲以及庫務收入之收入增長被合和公路基建出售事項導致的收費公路貢獻減少以及中國物業市場政策收緊導致的合和新城物業銷售確認減少所抵銷。於回顧年度內，本公司擁有人應佔本集團之核心溢利（即未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利的溢利）（「核心溢利」）由去年港幣 13.34 億元減少至港幣 12.85 億元。

股息

董事會已議決派付兩次中期股息，以代替中期股息及末期股息，由二零一八年六月三十日止財政年度起生效。第二次中期股息將代替末期股息。

隨著二零一八年三月十二日派付第一次中期股息每股港幣 55 仙（「第一次中期股息」），董事會已宣派截至二零一八年六月三十日止年度第二次中期股息（代替末期股息）每股港幣 88 仙（「第二次中期股息」）。第二次中期股息派付予於二零一八年九月六日（星期四）營業時間結束時已登記之本公司股東。連同第一次中期股息及已於二零一八年五月二日（因完成合和公路基建出售事項）派付之特別中期股息每股港幣 2.00 元，本年度股息總額為每股港幣 3.43 元。若不計及特別中期股息每股港幣 2.00 元，常規股息之派息率相當於本公司核心溢利（即未計及已落成投資物業之公平值收益以及合和公路基建出售事項之淨收益的本公司股東應佔溢利）之 97%。

董事會現時有意於合和中心二期開業前，除非出現不可預見之情況，否則目標是將全年核心溢利之90% – 100%作為股息分派予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席將於二零一八年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司的股東名冊將於二零一八年十月二十四日（星期三）至二零一八年十月三十一日（星期三）（包括首尾兩天在內）暫停登記。在此期間，將不會辦理本公司的股份過戶登記手續。為符合資格出席二零一八年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年十月二十三日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處－香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

為確定股東有權享有第二次中期股息，本公司將於二零一八年九月六日（星期四）暫停辦理本公司過戶登記手續，於上述暫停股份過戶登記之日將不能辦理本公司之股份過戶登記手續。為符合資格享有第二次中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年九月五日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處－香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

業務回顧

於回顧年度內，儘管全球經濟在長期停滯後終見轉強，但貿易保護主義抬頭、政治局勢未見明朗、美國加息在即等情況不容小覷，或會令全球經濟的復甦進程再添隱憂。

利好方面，中國經濟持續穩健增長，於二零一七年錄得國內生產總值增長 6.9%，成功扭轉二零一零年以來增長率下滑的趨勢。該增長勢頭延伸至二零一八年第一及第二季度，首兩季國內生產總值按年分別增長 6.8% 及 6.7%。為應對中美貿易衝突之潛在影響，中國人民銀行實施了下调存款準備金率及開展中期借貸便利操作等貨幣政策，該等措施有望支撐經濟持續增長。

同時，得益於失業率持續低企、旅遊業回暖以及活躍的金融市場活動，香港經濟依然蓬勃發展。另一方面，隨著「一帶一路」倡議的實施、粵港澳大灣區（「大灣區」）的發展以及人民幣國際化進程持續推進，本港金融及商業服務需求料將擴張。內地公司紛紛赴港設立辦事處，導致黃金地段寫字樓的需求持續暢旺。預計上述因素將為香港寫字樓市場提供莫大支持。

出售合和公路基建已發行股份之理由及裨益

合和公路基建有限公司約 66.69%已發行股份之出售事項已於二零一八年四月四日完成。合和實業已收取所得款項現金淨額約港幣 90 億元並確認除稅後淨收益約港幣 51 億元。本集團相信其為合和實業變現其於兩條高速公路項目投資的好時機，以讓合和實業能重新利用大部份出售所得款項(a) 為合和中心二期項目發展項目，以及山坡臺建築群和皇后大道東 153-167 號重建項目提供資金；(b) 進一步增強其一般營運資金及現金狀況；及(c) 使合和實業能於香港及中國（尤其是大灣區）探索新的投資機會。

投資物業與酒店及餐飲

於回顧年度內，投資物業與酒店及餐飲業務的總收入按年增長 6%至港幣 17.10 億元，於二零一四財年至二零一八財年期間錄得之五年複合年均增長率達 6%。本集團的投資物業業務保持溫和增長，主要受惠於寫字樓資產的增值。酒店及餐飲業務業績向好，整體收入隨悅來酒店的客房收入及餐飲收入按年分別增長 7%及 17%而增加。

灣仔項目

合和中心二期地盤平整及地基工程現正在進行中，酒店建築工程正全面推進，目標定於二零二一年底前竣工。竣工後，該項目將與本集團其他零售物業共同組成灣仔最大的零售商業群之一。

鑒於灣仔區正在進行重建，預期區內將發生重大變化。本集團已於二零一八年一月透過公開拍賣收購與現有地盤相鄰之兩幅地段，將皇后大道東 155-167 號項目擴展為皇后大道東 153-167 號項目。興建商業物業之規劃申請已於二零一八年五月提交。皇后大道東 153-167 號項目將使本集團皇后大道東物業組合之間的連接將更加緊密，預計將於二零二二年開始營運。

為實現山坡臺建築群的再發展潛力之餘，亦兼顧保育南固臺，本集團計劃還原及保育位於南固臺的一級歷史建築，亦計劃興建一幢提供休憩用地的住宅物業。寓保育於發展規劃尚待城市規劃委員會批准。

本集團相信，匯集及將多個項目的物業組合成該等合併物業有望產生可觀的投資回報。因此，本集團將繼續積極在區內物色策略性投資項目，藉以與本集團於區內的現有及未來發展產生協同效應。

企業可持續發展

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在香港及內地的業務運作中實現可持續發展的目標。此外，本集團對每個深入了解社區及其他持份者的機會都珍而重之，以透徹了解他們的需要及期望。本集團已制定正式的持份者參與程序並成立可持續發展督導委員會，以加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本公司對持份者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將繼續根據最新的全球報告倡議組織的可持續發展報告準則及聯交所的《環境、社會及管治報告指引》發表一份經獨立驗證的可持續發展報告。該報告將展示全公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

展望

全球經濟復甦已重拾升勢，惟貿易壁壘的增加或將為世界貿易的增長前景帶來威脅。本集團將密切關注不斷變化的市場環境，並已準備積極應對未來的各種挑戰。

與此同時，中國的「新常態」經濟正逐步成形，並繼續推動結構性經濟轉型，實現內需帶動、鼓勵創意、科技創新、保護環境的可持續增長。多年來，為紓緩金融風險並遏制信貸增長，中國人民銀行謹慎調整流動資金狀況，並在避免借貸成本大範圍上升的同時推升市場利率，務求達致良好平衡。政府不斷深化供給側結構性改革、推動金融服務自由化及人民幣國際化，這些措施將共同帶動中國經濟健康穩定增長。

「一帶一路」倡議透過國際合作與基建項目，使中國與東盟、中東及中東歐各國形成戰略性連接。該倡議旨在逐步消除投資及貿易壁壘，進而實現信息、金融及商品的自由流通。長遠而言，該倡議將促進沿線國家在經濟、金融、交通、旅遊、科技及學術領域的互信和共同發展，最終實現繁榮昌盛。

此外，中國政府亦因地制宜，推出一項戰略性區域發展計劃－大灣區。作為「十三五規劃」的一部分，該計劃旨在促進粵港澳地區的經濟合作。香港不單是國際金融樞紐，更是進出中國的重要門戶，可充分發揮其得天獨厚的地理優勢。同時，本集團於香港（包括灣仔及未來第二個商業中心區－啟德）佔據黃金地段，目前正於香港及中國（尤其是大灣區）探索新的投資機會，務求從中國重點發展項目中獲益。

本集團將繼續積極完善及管理旗下現有投資物業組合。位於 E-Max 地下的高級時裝特賣場正擴建至 B1 樓層，並已自二零一八年七月起分階段開業。此外，本集團於回顧年度內在九展中心為租戶開設健身房及母嬰室，廣受租戶歡迎。長遠而言，我們預期，隨著政府辦事處遷至啟德、公營及私人房屋發展導致人口增加、興建旅遊設施及加強行人通道設施，啟德將轉型成為九龍東的黃金地段及第二個商業中心區，而九展中心定將從中受惠。

合和中心二期落成後，將成為香港最大的酒店之一，在香港黃金地段大型優質會議酒店供應不足的情況下，定能受惠。憑藉其綜合會議設施，合和中心二期亦具備足夠條件把握香港這座國際都會缺乏一站式會議場地的契機。合和中心二期將與本集團現正進行的其他主要項目（即山坡臺建築群及皇后大道東 153-167 號）以及「The East」及利東街，共同形成一個具吸引力的時尚生活中心，吸引人流、消費及商機，從而產生巨大的協同效應。本集團以其一貫身為頂級物業業主的形象，將繼續不懈努力進行資產優化，充分發揮協同效應，提升品牌價值，以及為持份者帶來可持續增長及創造最佳價值。

鳴謝

本人希望藉此機會感謝本集團之股東、客戶、供應商及業務夥伴的不斷支持及努力。此外，本人亦對執行副主席兼董事總經理、各董事、管理層及全體員工之忠誠、對本集團之支持及努力不懈衷心致謝。各位所付出之努力對本集團過往一年之卓越表現，以及日後之發展乃不可或缺。

主席

胡應湘爵士 KCMG, FICE

香港，二零一八年八月二十二日

管理層討論及分析

財務回顧

集團業績

概覽

截至二零一八年六月三十日止年度（「回顧年度」），未計及已落成投資物業之公平值收益之本公司擁有人應佔溢利由去年港幣 13.34 億元大幅增加至港幣 64.05 億元。溢利增長主要由於回顧年度內進行之合和公路基建出售事項，該出售事項已於二零一八年四月完成，產生除稅後之出售淨收益約港幣 51 億元。

於回顧年度，本集團之除利息及稅項前溢利（未計及出售合和公路基建之收益）由去年港幣 19.94 億元按年下跌 7% 至港幣 18.50 億元，而本公司擁有人應佔本集團之核心溢利（「核心溢利」）則由去年港幣 13.34 億元按年減少 4% 至本回顧年度港幣 12.85 億元。投資物業與酒店及餐飲業務的溢利持續增長，同時由於合和公路基建出售事項所得款項使現金結餘增加，庫務收入亦有所增長。然而，該等正面因素被(i)合和公路基建出售事項所導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城項目溢利確認及河源電廠分佔溢利減少所抵銷。

於回顧年度，本集團之收入由去年港幣 65.90 億元下跌至港幣 56.02 億元。投資物業、酒店及餐飲與庫務收入持續增長。然而，該等正面因素被(i)合和公路基建出售事項所導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城項目之物業銷售確認減少所抵銷。

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團各項業務之收入以及除利息及稅項前溢利如下：

港幣百萬元	收入		除利息及稅項前溢利*	
	2017	2018	2017	2018
持續經營業務：				
物業租賃及管理	1,149	1,176	768	790
酒店、餐廳及餐飲營運	465	534	96	127
投資物業與酒店及餐飲小計	1,614	1,710	864	917
物業發展	1,605	799	434	272
發電廠	833	1,009	32	4
庫務收入	75	110	75	110
其他	-	-	(131)	(131)
持續經營業務總計	4,127	3,628	1,274	1,172
已終止經營業務：				
收費公路投資	2,463	1,974	720	678
收入／除利息及稅項前溢利 (附註)	6,590	5,602	1,994	1,850

* 此等數據包括本公司及其附屬公司之除利息及稅項前溢利另加應佔合營企業之除利息及稅項後淨溢利

附註：

收入、除利息及稅項前溢利及核心溢利與綜合損益及其他全面收益表對賬

	業績	
港幣百萬元	2017	2018
除利息及稅項前溢利	1,994	1,850
財務成本	(12)	(17)
已落成投資物業之公平值收益**	627	2,564
出售合和公路基建之除稅後淨收益	-	5,120
除稅前溢利	2,609	9,517
稅項（來自持續經營業務及已終止經營業務）	(386)	(314)
本年度溢利	2,223	9,203
非控股權益	(262)	(234)
本公司擁有人應佔本年度溢利	1,961	8,969
減：已落成投資物業之公平值收益**	(627)	(2,564)
未計及已落成投資物業公平值收益之本公司擁有人應佔 本年度溢利**	1,334	6,405
減：出售合和公路基建之淨收益（扣除稅項）	-	(5,120)
核心溢利	1,334	1,285

** 包括應佔一間合營企業已落成投資物業之公平值收益

	收入	
港幣百萬元	2017	2018
財務回顧之收入	6,590	5,602
減：		
樂天峯物業銷售收益	(404)	(363)
庫務收入	(75)	(110)
應佔從事以下業務之合營企業的收入		
— 收費公路投資	(2,463)	(1,974)
— 發電廠	(833)	(1,009)
— 物業發展及物業投資	(455)	(162)
綜合損益及其他全面收益表之營業額	2,360	1,984

收入

於回顧年度，本集團收入合共為港幣 56.02 億元，較去年錄得之港幣 65.90 億元下降 15%。該收入包括持作出售投資物業（即樂天峯）之銷售收益、庫務收入及本集團應佔合營企業收入。

投資物業與酒店及餐飲業務收入持續增長，同時由於合和公路基建出售事項所得款項使現金結餘增加，庫務收入亦有所增長。然而，該等正面因素主要被(i)合和公路基建出售事項（於二零一八年四月完成）所導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城項目之物業銷售確認減少所抵銷。

除利息及稅項前溢利

於回顧年度，本集團之除利息及稅項前溢利（未計及出售合和公路基建之收益）由去年港幣 19.94 億元按年下跌 7%至港幣 18.50 億元。投資物業、酒店及餐飲以及庫務收入之溢利持續增長。然而，該等正面因素被(i)合和公路基建出售事項所導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城項目溢利確認及河源電廠分佔溢利減少所抵銷。

為增加股東利益，本集團管理層將致力制定及實施本集團企業行政費用之成本控制措施。

本公司擁有人應佔溢利及核心溢利

於回顧年度，本公司擁有人應佔核心溢利由去年港幣13.34億元按年下跌4%至港幣12.85億元或每股港幣1.48元，主要由於(i)合和公路基建出售事項導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城項目之溢利確認及河源電廠分佔溢利減少。

於回顧年度，未計及已落成投資物業公平值收益之本公司擁有人應佔溢利由去年港幣 13.34 億元大幅增加至港幣 64.05 億元。溢利增長主要由於合和公路基建出售事項，該出售事項已於二零一八年四月完成，產生除稅後之出售淨收益約港幣 51 億元。

若計及已落成投資物業之公平值收益，則於回顧年度，本公司擁有人應佔溢利由去年港幣 19.61 億元大幅增加至港幣 89.69 億元或每股港幣 10.31 元。

股息

董事會現時有意於合和中心二期開業前，除非出現不可預見之情況，否則目標是將全年核心溢利之 90% - 100% 作為股息分派予股東。

合和實業的股息及收益往績



^ 淨溢利未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利

註1：計及利東街之落成收益港幣1.2億元、皇后大道東155-167號重建收益港幣3億元

資產負債表之主要資產（經調整股東權益）

以下所列於二零一八年六月三十日之本集團股東權益表（「經調整股東權益」）反映本集團按成本基準呈列的酒店物業的相關經濟價值。

合和實業資產負債表摘要 於2018年6月30日	港幣百萬元
已落成投資物業	32,947
悅來酒店	302
發展中物業	
合和中心二期	
- 商業部份	4,754
- 酒店部份	2,654
皇后大道東153-167號	1,120
持作發展物業	838
合營企業之權益（電廠及利東街）	1,843
其他資產／負債	8,378
非控股權益	(189)
股東權益	52,647
	(每股港幣60.6元)*
隱藏價值合共（酒店業務）	5,063
	(每股港幣5.8元)*
經調整股東權益（未經審核）	57,710
	(每股港幣66.4元)*

於2018年6月30日 (港幣)	悅來酒店	合和中心二期 酒店部份
市值	32.38億 每間客房360萬 估值報告	47.81億 每間在建中客房 470萬 估值報告
賬面值	3.02億 每間客房30萬 按成本扣除 累計折舊	26.54億 每間在建中客房 260萬 按成本
隱藏價值	29.36億 每股3.4元*	21.27億 每股2.4元*

合共：\$50.63億
每股\$5.8*

*合和實業已發行股份數目：8.691億股（於2018年6月30日）

資金流動性及財務資源

於二零一八年六月三十日，合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之現金狀況及可動用銀行貸款額如下：

港幣百萬元	30.6.2017	30.6.2018
現金	4,036	10,364
可動用銀行貸款額 (附註1)	4,790	3,340
現金及可動用銀行貸款額	<u>8,826</u>	<u>13,704</u>

附註1：於二零一八年六月三十日，可動用銀行貸款額包括未動用銀行透支額及未承諾銀行貸款額港幣5.40億元。

合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團）之資產負債比率及債務佔總資產比率如下：

港幣百萬元	30.6.2017	30.6.2018
總負債	2,350	1,400
淨現金 (附註2)	1,686	8,964
總資產	47,241	56,237
股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）	42,835	52,647
總負債／總資產比率	5.0%	2.5%
淨資產負債比率 (附註3)	淨現金	淨現金

附註2：「淨現金」指銀行結餘及現金減總負債

附註3：「淨資產負債比率」按淨負債除以股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）計算

現金結餘為港幣 103.64 億元，包括人民幣 10.29 億元（相等於港幣 12.19 億元）及港幣 91.45 億元。淨現金狀況為港幣 89.64 億元，相當於銀行結餘及現金扣除未償還銀行貸款共計港幣 14.00 億元。

本集團之負債還款組合（不包括合和公路基建集團）

港幣百萬元	30.6.2017		30.6.2018	
須於下列期間償還：				
一年內	1,150	49%	0	0%
一至五年內	1,200	51%	1,400	100%
	<u>2,350</u>		<u>1,400</u>	

本集團預期，其充裕的財務資源足以應付目前及未來發展中項目的資金需要。根據現時計劃，合和中心二期及皇后大道東 153-167 號項目待支銷之估計未付資本開支約為港幣 57.60 億元。本集團的手頭現金依然相當穩健。結合其投資物業與酒店及餐飲業務穩健之現金流以及分別將於二零二零年及二零二二年到期之承諾銀行貸款額港幣 32 億元及港幣 10 億元，將為本集團之發展中項目提供充裕資金。由於擁有穩健之財務狀況，本集團將繼續尋求適當投資機會。

主要項目計劃

項目	目標完成	總投資 ^{註1} 港幣百萬元	權益 %	合和實業注資額 2018年7月至2019年3月， 2020財年，2021財年及往後 ^{註1} 港幣百萬元
香港				
合和中心二期	2021年 (建築工程)	約10,000	100%	5,300 (2018年7月至2019年3月: 220; 2020財年: 550; 2021財年及往後: 4,530)
皇后大道東153-167號	2022年 (開業)	約1,200	100% ^{註2}	460
總計				5,760

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：本集團持有皇后大道東 153A-167 號 100%業權，並已於二零一八年一月根據為重新發展而強制售賣的公開拍賣中成功收購皇后大道東 153 號的最後一個單位

本集團之財務狀況仍然穩健。憑藉充裕的手頭現金結餘及未動用之銀行貸款額，可動用充足財務資源應付所有經常性經營業務之資金要求，以及目前及日後之投資活動。

庫務政策

本集團採納審慎及保守的庫務政策，其主要目標是在減低財務成本之餘提高金融資產回報。

於回顧年度，本集團並無任何對沖利率或外匯風險的安排。本集團將繼續保持警醒，定期監察有關之風險。

為減輕外匯風險，本集團已採取減持人民幣的策略。於回顧年度，本集團並無投資任何累積期權、股票掛鈎票據或其他金融衍生工具，而本集團所有現金主要為港幣及人民幣存款。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團並無抵押其資產以取得任何貸款或銀行融資。

項目承擔

(a) 合和中心二期

於二零一八年六月三十日，本集團就合和中心二期項目承擔之發展成本（已訂約但未計提）約為港幣 1.53 億元。

(b) 合和新城

	<i>30.6.2017</i>	<i>30.6.2018</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	121,625	339,034

(c) 河源電廠項目

本集團就發電廠之發展應佔其合營公司之承擔部份，載列如下：

	<i>30.6.2017</i>	<i>30.6.2018</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	61,391	38,104

(d) 物業翻新

	<i>30.6.2017</i>	<i>30.6.2018</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	58,859	11,174

(e) 其他擬發展／發展中物業

	<i>30.6.2017</i>	<i>30.6.2018</i>
	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
已訂約但未計提	18,662	23,480

或然負債

於二零一八年六月三十日，本公司之一間附屬公司就其物業之若干買方償還銀行按揭貸款港幣 1,100 萬元出任擔保人。

此外，於二零一八年六月三十日，本公司為銀行就宏置合營企業發行的若干履約保證金出任擔保人，金額以港幣 1.19 億元為限，其中港幣 1.00 億元保證金已於二零一八年七月到期。

董事認為，財務擔保合約於首次確認時之公平值並不重大。故此，於綜合財務狀況表內並無確認財務擔保合約。

重大收購或出售

於二零一七年十二月二十九日，本公司的間接全資附屬公司 Anber Investments Limited（作為賣方）與深圳投控國際資本控股基建有限公司（作為買方）訂立買賣協議，據此，Anber Investments Limited 已有條件同意按協議所載條款出售而買方已有條件同意按協議所載條款收購本集團持有的 2,055,287,337 股合和公路基建有限公司普通股，相當於於協議日期合和公路基建已發行普通股股份總數約 66.69%，總現金代價為港幣 9,865,379,217.60 元（即售出之每股合和公路基建股份作價港幣 4.80 元）。是項出售交易已於二零一八年四月四日完成。

除上文所披露者外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

變更財政年度結算日

於二零一八年五月八日，董事會已議決將於刊發本集團截至二零一八年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表後，將財政年度結算日由六月三十日變更為三月三十一日（「變更事項」），以便(i) 令本集團合理配置資源並提高對編製業績公告與報告的資源利用效率；及(ii) 為僱員福祉推廣「工作與生活平衡」。本集團認為這將對僱員的歸屬感、生產力及業務表現產生正面的影響。

有關變更事項及本公司後續財務報告期進一步之詳情，請參閱本公司於二零一八年五月八日刊發之公告。

業務回顧

A. 投資物業與酒店及餐飲

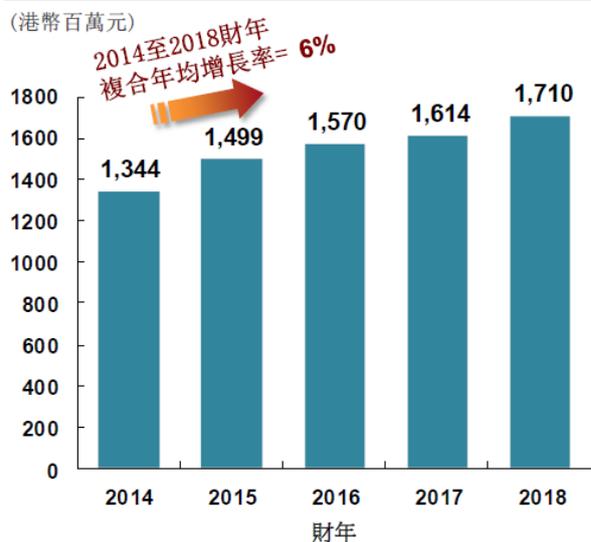
本集團的投資物業與酒店及餐飲業務包括其全資擁有的投資物業組合及酒店、餐廳及餐飲業務。於回顧年度，該等業務的收入按年增長 6% 至港幣 17.10 億元。

(港幣百萬元) 截至六月三十日止年度	收入*		按年變動
	2017	2018	
投資物業			
租金收入- 寫字樓	410	427	+4%
租金收入- 零售	335	335	+0%
租金收入- 住宅	80	74	-8%
會議及展覽	65	70	+7%
冷氣及管理費	159	168	+6%
停車場及其他	100	102	+2%
投資物業小計	1,149	1,176	+2%
酒店及餐飲			
房間收入	200	215	+7%
餐廳、餐飲營運及其他	265	319	+20%
酒店及餐飲小計	465	534	+15%
總和	1,614	1,710	+6%

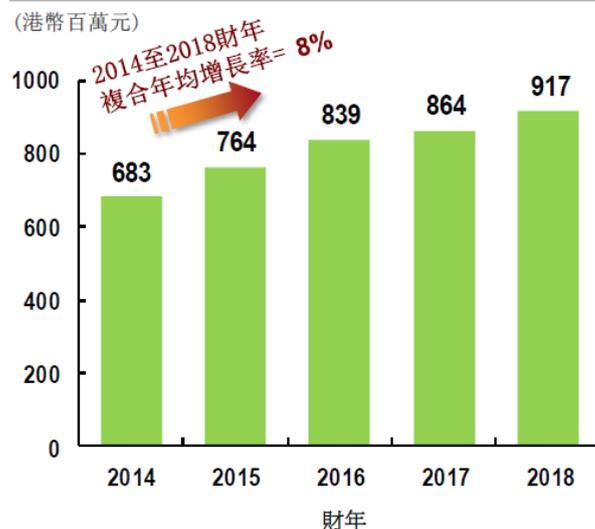
* 不包括合和實業持作自用之租約

本集團投資物業與酒店及餐飲業務的除利息及稅項前溢利按年增加 6% 至港幣 9.17 億元。於二零一四財年至二零一八財年期間，本集團投資物業與酒店及餐飲業務之收入與除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 6% 及 8%。

收入 — 投資物業與酒店及餐飲



除利息及稅項前溢利 — 投資物業與酒店及餐飲



投資物業

於回顧年度，本集團物業租賃及管理之收入按年上升 2% 至港幣 11.76 億元，而該等業務之除利息及稅項前溢利按年增長 3% 至港幣 7.90 億元。相關增幅的主要原因是寫字樓租金收入因新租戶進駐合和中心而按年上升 4% 至港幣 4.27 億元。於二零一四財年至二零一八財年期間，本集團投資物業之收入與除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 7% 及 9%。二零一八財年除利息及稅項前溢利率維持於 67%。

考慮到 E-Max 正在革新蛻變，加上合和中心二期正在施工，本集團預計未來幾年零售分部將成為旗下投資物業業務的增長動力。

鑒於經濟環境不穩定，本集團將對寫字樓租賃業務採取防禦性租賃策略，致力以靈活租期與現有租戶續租，增加靈活性。儘管如此，相對二零一八財年而言，投資物業租金收入有望於二零一九財年（截至三月三十一日止）維持平穩，寫字樓租金收入有望維持平穩增長，從而抵銷主要因合和中心租戶重組導致的零售租金收入下跌。本集團的目標是透過積極管理物業，一如既往專注於服務及品質，致力提升品牌價值，務求實現可持續增長。

於回顧年度，本集團的投資物業之出租率維持於高水平，與此同時主要投資物業之平均租金亦有所上升。

投資物業之出租率及租金

	平均出租率			平均租金按年變動
	2017 財年	2018 財年	按年	
合和中心	89%	92% ^{註1}	+3%	+2%
九展中心寫字樓	94%	90%	-4%	0%
九展中心 E-Max	80%	77% ^{註2}	-3%	+6%
悅來坊商場	98%	97%	-1%	+5%
QRE Plaza	96%	98%	+2%	+7%
利東街	96%	95%	-1%	-2%
GardenEast (服務式住宅)	93%	91%	-2%	+5%

註 1：繼於二零一八年第二季度與 AIA 集團簽署新租約後，寫字樓部分的出租率已達致 100%

註 2：B1 樓層租戶於二零一七年第一季度遷出，以備翻新擴建 E-Max 時裝特賣場

合和中心

合和中心於二零一八財年之總體收入（不包括本集團自用之租約）為港幣 4.76 億元。總體平均出租率為 92%。

寫字樓

於回顧年度，租金收入按年增長 8% 至港幣 2.89 億元，而平均出租率由 87% 回升至 91%，主要由於新租戶進駐所致。於二零一八年第二季度，本集團與一間國際保險上市公司 AIA 集團簽署新租約，租賃合和中心超過五層樓或合共面積約 90,000 平方呎的寫字樓空間。於簽署新租約後，合和中心寫字樓的出租率已達致 100% 並會提升客流量，將令本集團位於灣仔的零售物業受惠。儘管合和中心二期附近建築地盤的短期影響，導致現收租金與市值租金之間的差額較去年有所縮窄，本集團不斷以資產優化計劃提升設施及服務質素，令平均現收租金按年增長 2% 至每平方呎港幣 46.0 元，而平均市值租金於回顧年度則維持於每平方呎約港幣 48.0 元。由於經濟環境尚未明朗，本集團預期市值租金增速將轉趨緩和。因此，現收租金與市值租金之間的差額將繼續縮窄。同時，本集團預期 i) 合和中心二期之地盤平整及地基工程竣工及 ii) 合和中心二期開業後，將帶動灣仔周邊進一步升級，屆時合和中心的租金將會逐步提升。

本集團將繼續對各項設施及服務實行資產提升措施，以保持競爭力，進而提振租金。

零售

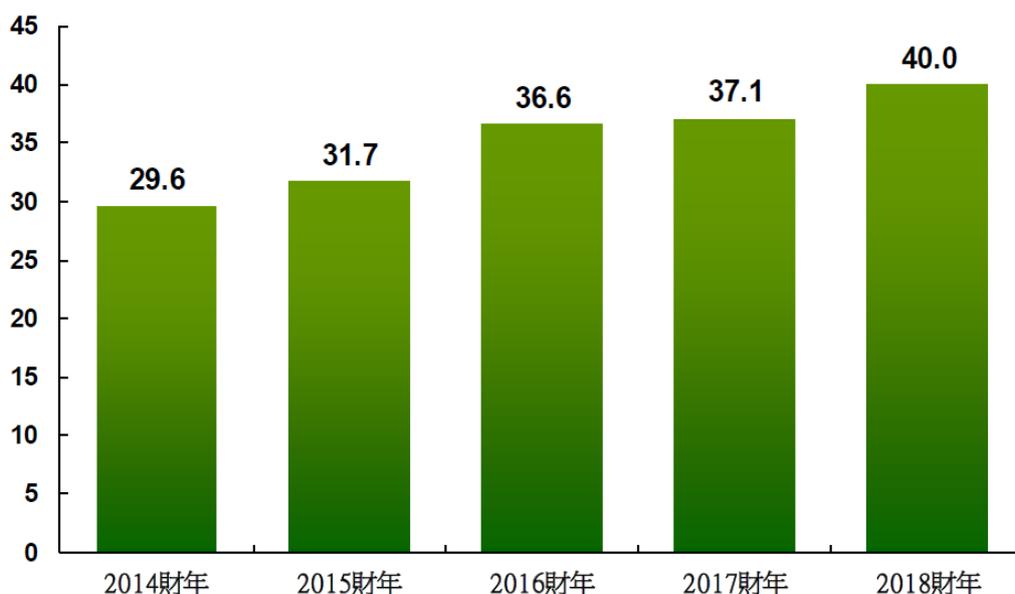
截至二零一八年六月三十日，出租率為 99%。本集團將繼續多元化其租戶組合並將若干零售租戶更換為高質素食肆和生活品味商店，以提供更加多元化的餐飲及購物體驗。

QRE Plaza

本集團持續致力改善租戶組合，令 QRE Plaza 的租金收入進一步提升。此外，市場推廣及宣傳活動亦成功地提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商進駐。QRE Plaza 於二零一八財年的租金收入按年上升 8% 至港幣 4,000 萬元。

租金收入

(港幣百萬元)



平均現收租金 (每平方呎)	2014財年	2015財年	2016財年	2017財年	2018財年
	\$32.9	\$37.1	\$38.4	\$40.3	\$43.0

利東街

利東街建有綠樹成蔭的行人通道，配備生活及餐飲設施，共同構成一個賞心悅目的環境格局。利東街是市建局的一個重建項目。市建局將與本集團及信和置業有限公司之間的 50：50 合營企業按 40：60 的比例分佔淨租金收入。利東街總樓面面積約 87,700 平方呎，於二零一六年第一季度開業並獲得租客的積極響應。於回顧年度，利東街之平均出租率約為 95%，而平均租金約為每平方呎港幣 61 元。

利東街已進一步擴闊本集團之出租物業組合，亦為本集團現有之物業（例如合和中心、QRE Plaza 及 GardenEast）帶來協同效應，有助提升本集團灣仔物業組合「The East」的形象。隨著合和中心二期快將落成，此物業組合將成為灣仔最大的零售中心之一。

莊士敦隧道（連接灣仔港鐵站與利東街）已於二零一七年十二月開通，使本集團灣仔物業組合與港鐵站的連接更加緊密。此外，皇后大道東隧道（連接利東街與合和中心）的申請亦已經提交並就豁免土地補價得到土地及建設諮詢委員會的支持，可呈交行政會議考慮。

胡忠大廈（零售商舖）

本集團亦擁有胡忠大廈內之若干零售商舖，總樓面面積為 17,670 平方呎。該等物業為「The East」之組成部分，並已全部出租予多家知名零售商。繼勞斯萊斯在香港的唯一汽車展廳開張之後，麥拿倫的第一間亞洲展廳亦已在胡忠大廈開業，進一步豐富「The East」的汽車展廳組合。

GardenEast

GardenEast 在競爭劇烈的營商環境中表現維持穩定。二零一八財年總體收入按年維持於港幣 7,700 萬元。服務式住宅的平均租金按年上升 5%，而平均出租率則由去年之 93% 下降至 91%。

九展中心

寫字樓

於二零一七年十月公佈的最新施政報告中，香港政府繼續致力推動九龍東轉型，將其打造成為啟德發展區（「該區」）為另一個具有吸引力的核心商業區。隨著公共及私人住房的發展，區內人口不斷增長，該區將提供更多住宅單位、商業樓面面積以及體育運動與旅遊設施。多個政府辦事處計劃搬遷至該區。另外，港府亦將加強行人通道設施及興建中九龍幹線，貫通油麻地與九龍灣及該區之間的連接。這些舉措將產生「群聚效應」，令該區的交通流量增加，進一步推動對提供優質服務的九展中心寫字樓的需求上升。此外，隨著沙中線的落成，啟德站將該區與其他地區連接，交通接駁有望改善，加上九龍東環保連接系統現已處於研究階段，此等設施均將令九展中心受惠。

透過採取靈活的市場推廣策略及進行改善工程，本集團為寫字樓租戶提供優質工作環境。九展中心長遠會受惠於政府辦事處搬遷、九龍東活化及第二個商業中心區優質商業區的發展。

九展中心寫字樓及零售部分之樓面面積現分別為約 750,000 平方呎及 760,000 平方呎。在寫字樓方面，於回顧年度，租金收入按年下跌 3% 至港幣 1.37 億元，主要由於租戶組合重組及九龍東寫字樓供應增加，平均出租率由 94% 下跌至 90%。平均現收租金及平均市值租金於二零一八財年分別維持於每平方呎港幣 17.9 元及約每平方呎港幣 19.0 元。現收租金與市值租金差額較去年收窄，主要由於九龍東寫字樓供應增加，導致需求疲弱。儘管如此，本集團已啟動進一步的資產優化計劃，以分階段升級服務及設施，籍此改善九展中心的形象，包括已落成之母嬰室及為租戶專用健身房。有關升級設施的進一步資產優化計劃，例如翻新走廊及洗手間，目前正在規劃之中。

於二零一七年第四季度，本集團與 ViuTV 簽訂一份九展中心新租約，租賃總面積約 70,000 平方呎。其中，33,400 平方呎為寫字樓空間，用於設立總部；36,100 平方呎為 E-Max 區域，用於在地下層成立一個影視製作工作室。相較前租戶而言，此舉將使租金收入增加約 50%。該租約將於二零一九財年（截至三月三十一日止年度）提供全年租金收入。

於二零一八年三月，選舉事務處已承諾再租用 21,000 平方呎，租金為每平方呎約港幣 20.0 元。截至二零一八年六月三十日，政府為九展中心寫字樓的主要租戶，租用樓面面積約 271,000 平方呎，佔九展中心寫字樓之總樓面面積 36%。

儘管九龍東的寫字樓租賃市場競爭激烈，但由於與 ViuTV 及選舉事務處等租戶簽訂新租約，本集團預期將於二零一九財年（截至三月三十一日止年度）錄得租金收入溫和增長。本集團預期，當九龍東發展愈趨成熟，隨著其日後晉身為第二個商業中心區，屆時九展中心寫字樓將迎來新一輪的租金增長。

E-Max

E-Max 是一個以娛樂為主題的商場，內設音樂展演空間、星影匯及匯星場館。本集團已改善星影匯及 Music Zone@E-Max 地下及二樓的租戶組合，吸引知名品牌及一般零售商戶進駐，有助增加客流，提高 E-Max 的租金水平。

預計九龍東人流量及購買力將增加，本集團於過往數年持續優化 E-Max 的租戶組合。於二零一四年，本集團於地下層推出多廳電影院一星影匯，並在四樓和五樓推出全新的 E-Max 家居理念。經改善的租戶組合吸引了追求品質生活、傢具、廚房及家居設計理念的消費者。於二零一五年，本集團成功在影院周邊引入多間食肆商舖，讓電影觀眾及購物者大飽口福。

隨著星影匯的開業，E-Max 自二零一四年開始的革新蛻變已取得成效。E-Max 自二零一六年起引進更多元素及流行品牌，廣受市場歡迎。本集團已於二零一六年啟動一項資產優化計劃，旨在進一步優化 E-Max 地下及二樓的租戶組合。世界前三大汽車製造商及知名高級汽車品牌「大眾汽車」佔地約 8,000 平方呎的地下展廳已於二零一六年二月開業。一間超級市場於二零一六年六月在二樓開業。佔地約 65,000 平方呎的高級時裝特賣場於二零一六年八月在地下層開業，內有 Gap、Vivienne Westwood 及 The North Face 等潮流品牌。於二零一六年十二月，本集團與 B3 樓層的汽車展銷場續約，租金提高逾一倍，此舉將有助 E-Max 維持其租戶組合多元化，並同時獲得穩定租金收入。此外，一個佔地約 30,000 平方呎的美食廣場亦於二零一七年第一季度在二樓開業。

於二零一七年第二季度，本集團開始將位於 B1 樓層佔地約 100,000 平方呎的區域（前身為汽車展銷場及免稅店）改造成零售區，作為地下高級時裝特賣場的延伸。時裝特賣場延伸後，新租戶已進駐並自二零一八年七月起分階段開業，當中包括眾多知名運動及時裝品牌，例如 New Balance、Royal Sporting House、Dr. Martens、Descente、Munsingwear 及 Le Coq Sportif 等。此外，經典室內遊樂場「歡樂天地」（The Wonderful World of Whimsy）重回 E-Max，令人回味無窮。該遊樂場位於 B1 樓層，佔地約 30,000 平方呎，計劃將於二零一八年第四季度開業。隨著 E-Max 完成第二階段革新蛻變，高級時裝特賣場已訂於二零一八年第四季度盛大開業，屆時將同時透過線下及線上營銷渠道展開廣泛宣傳活動。B1 樓層的租戶於回顧年度遷出對租金收入造成短期負面影響，但 E-Max 完成第二階段革新蛻變所帶來的長遠潛在增長收益將抵銷該負面影響。為吸引更多本地消費，E-Max 已增擴食肆，以提升客流量及來自零售租戶之租金收入。鑒於食肆區域面積擴大和客流增加、於二零一六年八月開業的地下層高級時裝特賣場表現出眾，以及 B1 樓層延伸的租戶組合改善，E-Max 於二零二零財年之租金收入目標較二零一六財年增加 50%。

引入更多熱門品牌及元素



會議、展覽及娛樂

九展中心仍是香港主要場地提供者之一，致力投身於本港娛樂及會議行業。憑藉因地制宜及配置設施齊全的場地，九展中心能自如應對各類國際活動的複雜需求，包括演唱會、音樂劇、粉絲見面會、頒獎典禮、博覽會、競賽及體育活動。於回顧年度，九展中心已舉辦 161 場演出。

匯星場館自開業以來便一直是本港最炙手可熱的綜合表演場地之一。於回顧年度，匯星場館共舉辦 52 場演出，來自海內外的人氣藝人均在此呈獻精彩演出，包括梁漢文、LMF、Michael Learns To Rock、NU'EST、金在中、日本流行樂隊 W-inds、盧廣仲及 The Script。此外，國際知名零售品牌 Mothercare 舉辦第一屆優質母嬰用品展、充滿歡樂的 Peppa Pig Live 音樂劇及匯星場館的首屆食物展覽會「香港試食節 2018」分別於二零一七年十一月、二零一八年四月及五月舉辦。該等活動均廣受好評，令九展中心人流如潮。

Music Zone@E-Max 仍是舉辦小型演唱會及粉絲見面會的熱門場地，其吸引本地及海外（如日本及韓國）藝人登台演出。於回顧年度，共舉辦了 101 場演出。

The Glass Pavilion 於二零一七年成功舉辦流行歌手陳柏宇的婚禮，一舉成為正計劃婚禮新人的心儀場地。於回顧年度共舉辦 53 場婚禮。

九展中心的會議、展覽及娛樂業務收入於年內穩定增長。租金總收入（包括設備租賃）按年增加 7% 至港幣 7,000 萬元

星影匯（多廳電影院）

於回顧年度內，星影匯為 E-Max 吸引觀眾逾 650,000 人次並舉辦 15 場電影首映禮。

星影匯繼續致力支持及培養獨立電影文化。今年舉辦 14 項「星影萃」活動，當中包括「Sundance Friday: Midnight」、「辛丹斯電影節：香港」、「Sundance Friday: My First Dance」、「French Friday: Annecy」及香港演藝學院畢業作品放映。

第四屆「辛丹斯電影節：香港」已圓滿落幕，觀影人數及短片比賽參賽作品數目均創歷史新高。第二屆短片比賽的評審團大獎作品獲邀遠赴美國猶他州參加辛丹斯電影節。為延續良好勢頭，星影匯推出延伸計劃「Sundance Friday: My First Dance」，放映現今影壇舉足輕重，獲獎無數的導演當年初登辛丹斯之作。超過 95%的門票已售罄。

星影匯亦因應多元文化及社群推出項目，例如「古巴迷你嘉年華」：在古巴濃厚的音樂文化啟發下，其與本集團的現場音樂餐廳「1563's Live House」於「The East」合辦了「Cuban Music Night」；法國駐港澳總領事館全力支持「法國五月」聯辦節目「French Friday: Annecy」。

星影匯深知培養電影行業年輕才俊的重要性，其贊助香港演藝學院電影電視學院的畢業作品放映並將票務銷售收入捐贈予該學院。星影匯同時亦贊助香港浸會大學電影學院的「畢業作品放映會」。

星影匯致力支持本集團在企業社會責任方面的工作，年內贊助舉辦 11 場社會責任活動。受惠機構包括無國界醫生（香港）、心光盲人院暨學校、愛護動物協會、香港小母牛及香港教育局等。為嘉獎其不懈努力，星影匯亦獲頒發 2 項企業社會責任獎項，即香港社會服務聯會的「商界展關懷」標誌及僱員再培訓局的「人才企業嘉許計劃」。

悅來坊商場

位於荃灣區中心的悅來坊商場佔地 229,000 平方呎，最近進行的全面翻新和改善租戶組合提升了悅來坊之形象，為顧客提供一流、便捷的購物體驗。

於二零一八財年，悅來坊商場的租金收入增長 5%於港幣 6,500 萬元。商場於回顧年度內的平均出租率為 97%。

酒店及餐飲

悅來酒店

於回顧年度內，悅來酒店的總收入按年上升 11% 至港幣 3.39 億元，乃由於客房及餐飲收入增加。客房收入按年增加 7% 至港幣 2.15 億元，主要由於平均客房房價按年增加 7% 及平均客房入住率維持於 97% 的高水平。餐飲收入按年增加 17% 至港幣 1.24 億元，主要由於宴會活動增加。

悅來酒店將透過採納靈活多變的市場策略，維持客人組合多元化以避免過度依賴中國內地的休閒遊客，並且翻新客房以維持服務水準，進而繼續維持其競爭力。悅來酒店亦將擴大其合作夥伴網絡，以拓展其旅行社基礎，並籌劃各類市場推廣活動，以維持其業務量。悅來酒店已動員銷售組推出更多促銷活動以獲得更多業務。

儘管香港酒店業正逐步復甦，但本集團對其前景持審慎樂觀的態度。

於二零一八年六月三十日，根據戴德梁行有限公司估計，酒店之市值為港幣 32.38 億元（相等於每間客房約港幣 360 萬元）。根據一般市場慣例，酒店之資產價值於本集團資產負債表中乃按成本減累計折舊列賬。於二零一八年六月三十日，悅來酒店的賬面值達港幣 3.02 億元（相等於每間客房港幣 30 萬元）。這意味著相對已知市值，隱藏價值約為港幣 29 億元。

餐廳及餐飲業務

於回顧年度內，九展中心餐飲的總收入按年增長 11% 至港幣 1.57 億元，主要乃由於企業及社交宴會活動增加，以及新場地 The Glass Pavilion 帶動婚宴業務增長。

清新雅緻的玻璃天幕場地 The Glass Pavilion 一直積極推廣其婚宴服務。於回顧年度，已舉辦 53 場婚宴及優質活動，包括 2017 癌症基金會晚會(The Cancer Fund Gala 2017)、香港美容從業聯會有限公司就職晚宴、心連心基金會(The Heart To Heart Foundation)慈善晚宴及 2017 亞洲動物基金慈善晚會(Animals Asia Foundation Charity Gala 2017)。

為進一步加強其競爭優勢，本集團將繼續提供優質餐飲及服務，並升級設施及設備，務求更好滿足客戶與眾不同的需求。

B 物業銷售

合和新城

項目資料	
地點	中國廣州市花都區
總地盤面積	約 610,200 平方米
地積比率總樓面面積	約 111 萬平方米
地庫停車場樓面面積	約 45 萬平方米
發展項目性質	分多期進行的綜合發展項目，包括高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施
狀況	部分已建及部分在建

合和新城為一個分多期開發的綜合發展項目，由高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施組成。該項目處於策略性地段，距離廣州白雲國際機場約三公里，鄰近連接機場與廣州市中心的高速公路。截至二零一八年六月三十日，該項目共約 483,900 平方米或總樓面面積的 44%（包括 185 座聯排別墅及 3,700 個高層洋房單位）已售出及入賬。

於回顧年度內，收益人民幣 2.69 億元已入賬，包括 73 個或 9,000 平方米之高層洋房單位及 10 個或 2,900 平方米之聯排別墅，按年下跌 62%，原因是二零一七財年之較高基數及中國房地產市場政策收緊。年內入賬的高層洋房單位平均售價按年上升 1% 至每平方米人民幣 11,800 元。

於回顧年度內，中國政府已實施多項監管政策，旨在為中國房地產市場建立健康發展的環境。鑒於現時中國房地產市場政策收緊，本集團在採取進一步措施前將繼續密切監察市場動向。本集團亦將研究具成本效益的方式以控制建築成本及提高盈利能力。

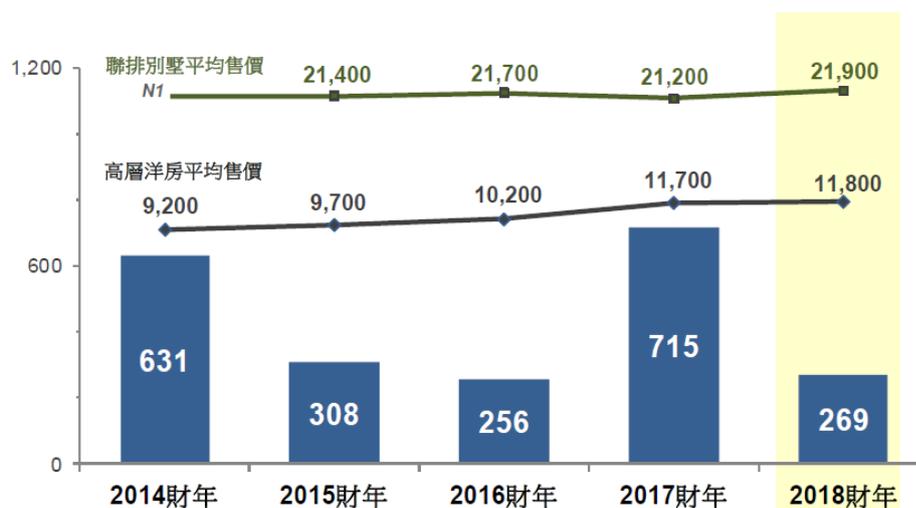
	2016財年	2017財年	
銷售目標	85,000 平方米 (已達成)		
	2016財年	2017財年	2018財年
入賬的銷售額	人民幣2.56 億元	人民幣7.15億元 (超出目標)	人民幣2.69億元

本集團現正研究合和新城總樓面面積為 150,000 平方米的商業帶的多種可行發展方案。地鐵九號線已於二零一七年十二月開始營運，附近的一個地鐵站出口已於二零一八年六月啟用，將進一步改善本區內連接。

已入賬的收入和平均銷售價

收入（人民幣百萬元）

平均售價（人民幣／平方米）



已入賬樓面面積（平方米）

高層洋房	67,600	29,600	23,200	55,100	9,000
聯排別墅	-	900	900	3,200	2,900
已入賬單位					
高層洋房	695	252	195	486	73
聯排別墅	-	3	3	11	10

註1: 2014 財年並無聯排別墅之銷售入賬

囍匯

項目資料	
地點	香港灣仔
項目性質	市建局項目
合營企業夥伴	信和置業有限公司
樓面面積及單位數目	約 731,000 平方呎，合共 1,275 個單位 第一期：179 個單位（實用面積 103,000 平方呎） 第二期：1,096 個單位（實用面積 554,000 平方呎）
狀況	已落成

囍匯包括四幢大廈，提供 1,275 個不同面積及戶型的住宅單位。截至二零一七年十二月三十一日，所有住宅單位均已售出，平均售價按實用面積每平方呎約為港幣 22,600 元，所有單位均已交收完畢。囍匯為該區帶來更多高資產淨值居民，產生協同效應，令本集團周邊的零售租戶受益。

囍匯住宅銷售

按實用面積計算	第一期	第二期	合計
單位售出	179 (103,000 平方呎)	1,096 (554,000 平方呎)	1,275 (657,000 平方呎)
• 佔單位總數百分比	100%	100%	100%
平均售價	每平方呎 港幣20,200元	每平方呎 港幣23,000元	每平方呎 港幣22,600元

囍匯分佔銷售收益（扣除市建局份額）為港幣 52.30 億元（1,275 個單位或 657,000 平方呎）已於二零一八年六月三十日前入賬，其中收益港幣 2,400 萬元（1 個單位或 1,800 平方呎）於回顧年度內入賬，二零一七財年則入賬港幣 4.27 億元（31 個單位或 34,000 平方呎）。

樂天峯

項目資料	
地點	香港樂活道 12 號
總樓面面積	113,900 平方呎
項目性質	住宅
單位數量	76 個（包含兩個特色戶）
設施	一個配備完善之會所、寬闊園林綠化空間及停車場
投資額	約港幣 7 億元
狀況	已落成並且所有單位已售出

樂天峯為本集團位於樂活道的住宅發展項目，以具吸引力之豪華住宅作定位，配備頂級裝修，飽覽馬場及維多利亞港之迷人景致。

樂天峯加推發售，深受市場追捧。截至二零一八年六月三十日，所有單位均已售出，帶來總銷售收益約港幣 35.40 億元（包括出售車位之收益）。按實用面積計算，所有已售單位之平均售價約為每平方呎港幣 34,400 元。於回顧年度內，總實用面積約為 9,000 平方呎的 7 個單位以平均售價每平方呎港幣 36,400 元售出。於二零一八財年入賬的淨銷售收益為約港幣 3.63 億元或 8 個單位及 3 個車位，包括於二零一七財年售出的 1 個單位。

C. 興建中／持作發展物業



項目進度^{註1}

年份	2018	2019	2020	2021	2022	>>>>
香港						
合和中心二期 (合和實業所佔權益100%)	建築工程				建築工程目標完成： 2021年年底	
皇后大道東153-167號 (合和實業所佔權益100% ^{註2})	拆卸及建築工程				開始營運： 2022年	
山坡臺建築群 ^{註3} (合和實業所佔權益100%)	有待城規會批准寓保育於發展規劃					

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：本集團持有皇后大道東153A-167號100%業權，並已於二零一八年一月根據為重新發展而強制售賣的公開拍賣中成功收購皇后大道東153號的最後一個單位

註3：包括山坡臺1-3號、山坡臺1A號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮

合和中心二期

項目資料	
地點	香港灣仔
總樓面面積	約 101,600 平方米
發展項目性質	主要為會議酒店，設有約 1,024 間客房（酒店面積約 76,800 平方米）及零售面積約 24,800 平方米
高度／層數	主水平基準上 207 米／52 層
計劃投資總額	約港幣 100 億元（包括港幣 37.26 億元之補地價及用於道路改善計劃及興建公園之預計投資成本）
狀況	施工中（土地平整及地基工程進行中）

本集團已於二零一二年十月二十四日完成辦理批地文件並支付港幣 37.26 億元補地價。土地平整及地基工程正在進行中並目標定於二零一九年完成。酒店之建築工程取得全面進展，目標於二零二一年年底前完工。

城市規劃委員會於二零一七年八月批准合和中心二期二零一七方案。獲批准方案將改善灣仔南的行人連接。根據現時計劃，施工進度將不會受到影響。

預計總投資成本（包括補地價）為約港幣 100 億元。該金額將以本集團內部資源及／或外部銀行借貸撥付。預計合和中心二期落成後將成為香港最大、會議設施最齊全的酒店之一。

合和中心二期的發展詳情可於其網站瀏覽：<http://www.hopewellcentre2.com/cht/>

資本支出計劃^{註1} (港幣百萬元)

截至 2018 年 6 月 30 日	2018 年 7 月至 2019 年 3 月	2020 財年	2021 財年 及往後
約\$4,900 ^{註2}	\$220	\$550	\$4,530

預計總投資：約港幣 100 億元

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：包括港幣 37.26 億元之補地價

於二零一八年六月三十日，根據戴德梁行有限公司估計，該項目酒店部分之市值為港幣 47.81 億元（相等於每個在建中客房約港幣 470 萬元）。根據認可的市場慣例，該項目酒店部分之價值在本集團資產負債表中按成本約港幣 26.54 億元（相等於每個在建中客房約港幣 260 萬元）列賬。這意味著相對已知市值，隱藏價值約為港幣 21 億元。

將於此項目實施的道路改善計劃將有助改善該區之交通流量及提升行人安全。於皇后大道東及堅尼地道交匯處的道路改善工程已於二零一五年十二月動工。

向公眾開放的綠化公園將與此項目一同實施，旨在為公眾提供休閒及娛樂之場所。

作為本集團倡議的「灣仔步行通」之重要部分，此項目亦將興建便捷的行人通道，以連接半山區堅尼地道住宅區、灣仔港鐵站以及灣仔北。該行人通道將有助灣仔區各主要地區無縫融合，同時亦為本集團「The East」品牌下各物業提供進出通道，並與本集團現有的灣仔物業組合產生協同效應，進一步增強本集團的經常性收入基礎。

山坡臺建築群發展項目

本集團擁有的地段	收購日期	地盤面積 (平方米)
山坡臺 1-3 號	1981	516
山坡臺 1A 號	1988	585
南固臺	1988	685
妙鏡臺	2014*	342
捷船街地皮	2014	270
	總計	2,398

*最後一個單位收購日期

山坡臺建築群包括山坡臺 1-3 號、山坡臺 1A 號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮。截至二零一八年六月三十日，該等物業之賬面成本總值約為港幣 6 億元。

為實現山坡臺建築群的再發展潛力之餘，亦兼顧保育南固臺，本集團計劃還原及保育位於南固臺的一級歷史建築，亦計劃興建一幢提供休憩用地的住宅物業。寓保育於發展規劃有待城市規劃委員會批准。

皇后大道東 153-167 號

項目資料	
建議用途	商業
預計總投資成本	約港幣 12 億元

本集團已於二零一八年一月透過為重建而強制售賣進行的公開拍賣，將皇后大道東 155-167 號項目擴展為皇后大道東 153-167 號項目。根據現有計劃，項目將發展為商業物業，而預計的剩餘資本開支約為港幣 4.6 億元。興建商業物業的規劃申請已於二零一八年五月提交予城市規劃委員會。拆卸工程已於二零一八年五月展開，項目預估將於二零二二年開始營運。由於發展項目擴展，合和實業皇后大道東物業組合之間的連接將更加緊密。

項目	皇后大道東155-167號	皇后大道東153-167號	QRE Plaza
	擴展前	擴展後	
地盤面積	5,000平方呎	6,700平方呎	5,000平方呎
發展樓面面積	75,000平方呎	預計90,000平方呎	77,000平方呎

灣仔的發展

本集團正不斷增加灣仔項目投資以把握其他增長機遇。皇后大道東 153-167 號及山坡臺建築群均毗鄰本集團主要灣仔物業組合，將產生巨大的協同效應。合和中心二期的零售空間，以及本集團現有之零售空間，未來將共同組成灣仔最大的零售商業群之一。鑒於灣仔區正在進行重建，區內將發生重大變化。本集團將繼續物色機會，增加有關地段的土地儲備，以與灣仔現有物業組合及發展產生協同效應。

本集團目前擁有投資物業（包括酒店）的樓面面積合共約 350 萬平方呎，加上在灣仔發展中投資物業的樓面面積約 130 萬平方呎，集團未來擁有投資物業（包括酒店）的應佔樓面面積將增加 37%至約 480 萬平方呎。這些位處優越地段的發展中物業完成後將給集團現有物業組合產生協同效應，大幅增加集團的租金收入。

發展中的投資物業*

- 未來增長潛力

現在

總樓面面積: 3.5 百萬平方呎



+37%

未來

總樓面面積: 4.8 百萬平方呎



	用途	目標完成	樓面面積^ (平方呎)
合和中心二期	會議酒店	2021年 (建築工程)	1,100,000
皇后大道東153-167號	商業	2022年 (開業)	90,000
山坡臺建築群	住宅	計劃中	130,000
			1.3百萬

* 包括酒店

^按目前計劃

D 電力

河源電廠一期

項目資料	
地點	中國廣東省河源市
裝機容量	兩台 600 兆瓦發電機組
合和實業所佔權益	35%
合營企業夥伴	深圳能源集團股份有限公司
總投資額	人民幣 47 億元
狀況	運營中

主要營運數據	2017 財年	2018 財年
總發電量	52 億千瓦時	61 億千瓦時
使用率 ^{註1} (時數)	49% (4,296 小時)	58% (5,081 小時)
可利用率 ^{註2}	73%	84%
平均上網電價 (含脫硫、脫硝、除塵及超低排放) (不包括增值稅) (人民幣/兆瓦時)	374.2 ^{註3}	364.7
概約煤價 (每公斤 5,500 大卡) (包括運輸成本及不包括增值稅) (人民幣/噸)	600	674

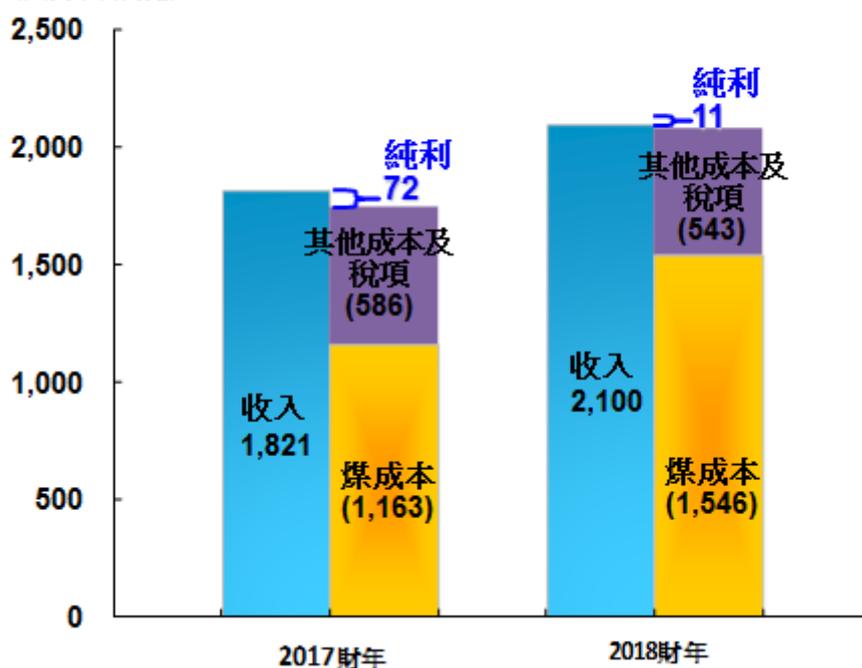
$$\text{註1：使用率} = \frac{\text{回顧年內機組總發電量}}{\text{回顧年內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

$$\text{註2：可利用率} = \frac{\text{回顧年內發電時數}}{\text{回顧年內總時數}}$$

註3：1 號發電機組—於二零一六年七月一日至二零一七年一月十七日期間不含超低排放電價

損益摘要－合營企業層面100%

(人民幣百萬元)



於回顧年度內，由於電價下降、煤成本增加及發電廠折舊上升（按產量法計算），河源合營企業的純利由人民幣 7,200 萬元下降至人民幣 1,100 萬元，淨利潤率由 4% 下降至 1%。河源合營企業將一如既往，致力制訂及執行適當的成本控制措施。

發電廠可用年期之會計估計及相關之折舊時間表正進行審閱。預期上述可能之變動最早會於二零一九財年（截至三月三十一日止年度）對河源合營企業的純利產生正面影響。

經濟面臨週期性循環。廣東省持續的經濟發展，顯示當地經濟週期呈上升趨勢時，其電力需求將長期持續強勁。因此，預期河源電廠將會繼續為本集團帶來穩定的現金流貢獻。

其他披露資料

全年業績之審閱

本公司的審計委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及討論財務報告事宜，其中包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止年度之全年業績。

本公司核數師有關初步公告之工作範圍

本集團之核數師德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）認為，本集團於初步公告所載本集團截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入報表及其相關附註之數字與本集團本年度經審核綜合財務報表之數字相符一致。德勤就此進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證委聘，因此，德勤並不就初步公告作出任何保證。

購回、出售或贖回證券

於截至二零一八年六月三十日止年度內，本公司在聯交所以總代價（不包括交易成本）港幣32,913,575元回購合共1,218,500股本公司之股份。所有回購之股份隨後即被註銷。有關回購之詳情如下：

回購月份	回購股份總數	每股最高價 港幣	每股最低價 港幣	支付總代價 (不包括交易成本) 港幣
二零一八年六月	1,218,500 (佔已發行股份 約0.14%)	27.20	26.80	32,913,575
				平均每股股價港幣: 27.01

回購是旨在提高股東每股收益以及為股東創造更高回報。

除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年六月三十日止年度內並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

於截至二零一八年六月三十日止年度內，除企業管治守則之守則條文第A.5.1條及A.5.6條有所偏離外（於下文闡釋），本公司已遵守企業管治守則內載列之所有守則條文。

守則條文第A.5.1條

由於本公司已有既定政策及程序以挑選和提名董事，因此本公司並未考慮設立提名委員會。董事會全體定期為有序延續董事之委任制訂計劃，以及其架構、人數、組成及多元化情況而作出檢討。假若董事會經考慮後認為需要委任新董事，董事會將編製相關委任條件，包括（如適用）：背景、經驗、專業技能、個人質素及可承擔本公司事務責任之能力等，至於獨立非執行董事之委任，則需符合不時於上市規則內所列載之獨立性要求。新董事之委任一般由主席及／或執行副主席兼董事總經理提名，並必須獲得董事會之批准。如有需要，亦會外聘顧問，從而揀選更多不同類別具潛質的候選者。

守則條文第A.5.6條

本公司認為毋須制定董事會成員多元化政策。董事會任人唯才，著眼已甄選候選人將為董事會帶來之技能、經驗及專長。鑒於本公司致力於各業務領域發展機會平等，努力確保董事會在技能、經驗及觀點多元化上適度均衡，本公司認為正式的董事會多元化政策並不能為提高董事會效能帶來切實利益。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	2017 港幣千元 (經重列)	2018 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	2,360,128	1,984,225
銷售及服務成本		(943,575)	(694,593)
		1,416,553	1,289,632
其他收入	4	115,187	154,182
其他收益及虧損	5	(4,794)	1,553
銷售及分銷成本		(77,862)	(79,904)
行政費用		(293,007)	(296,217)
出售歸類為持作出售資產之盈利（樂天峯）		39,065	51,222
已落成投資物業之公平值收益		627,489	2,539,236
財務成本	6	(12,132)	(16,941)
應佔合營企業業績：	7		
發電廠項目		33,587	5,061
物業發展項目			
物業銷售及租賃		43,448	44,661
已落成投資物業公平值收益		-	25,225
應佔聯營公司溢利		2,084	1,660
除稅前溢利	8	1,889,618	3,719,370
所得稅支出	9	(343,936)	(273,672)
本年度持續經營業務溢利		1,545,682	3,445,698
已終止經營業務（高速公路項目）			
應佔合營企業業績		760,386	694,506
其他收益		6,185	15,070
行政費用		(46,569)	(31,529)
除稅前溢利		720,002	678,047
所得稅支出		(42,276)	(40,539)
來自收費公路投資之本年度溢利		677,726	637,508
出售合和公路基建之除稅前收益		-	5,782,332
來自出售合和公路基建收益之所得稅支出		-	(662,425)
出售合和公路基建之除稅後收益		-	5,119,907
本年度已終止經營業務溢利		677,726	5,757,415
本年度溢利		2,223,408	9,203,113

綜合損益及其他全面收益表（續）
截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	2017 港幣千元 (經重列)	2018 港幣千元
其他全面（支出）收入：			
可能會在其後重新歸類為損益的項目：			
換算附屬公司及合營企業財務報表 之兌換差額		(136,406)	528,833
出售附屬公司後重新分類至損益之換算儲備		-	(620,659)
本年度其他全面支出總額		(136,406)	(91,826)
本年度全面收益總額		2,087,002	9,111,287
本年度本公司擁有人應佔溢利：			
- 持續經營業務		1,521,361	3,439,128
- 已終止經營業務		439,912	5,530,348
		1,961,273	8,969,476
本年度非控股權益應佔溢利：			
- 持續經營業務		24,321	6,570
- 已終止經營業務		237,814	227,067
		262,135	233,637
		2,223,408	9,203,113
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,865,209	8,710,495
非控股權益		221,793	400,792
		2,087,002	9,111,287
		港幣元	港幣元
每股溢利	10		
來自持續經營業務及已終止經營業務 基本		2.25	10.31
來自持續經營業務 基本		1.75	3.95

綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	2017 港幣千元	2018 港幣千元
資產			
非流動資產			
已落成投資物業		30,318,946	32,947,300
物業、機械及設備		700,246	767,299
發展中物業			
合和中心二期之商業部份（投資物業）		4,645,923	4,753,887
合和中心二期之酒店部份（物業、機械及設備）		2,537,700	2,654,217
皇后大道東項目（投資物業）		776,930	1,119,900
擬發展物業		1,156,903	838,203
合營企業權益			
高速公路項目		6,149,912	-
發電廠項目		1,143,386	1,110,554
物業發展項目		662,353	732,239
聯營公司權益		38,548	38,660
其他資產		8,513	3,000
		48,139,360	44,965,259
流動資產			
存貨		8,070	7,998
物業存貨			
發展中		304,766	489,036
已落成		128,455	60,309
貿易及其他應收賬款	12	37,132	41,429
按金及預付款項		149,303	133,863
應收合營企業之款項		305,306	175,306
銀行結餘及現金：			
合和實業有限公司及其附屬公司 （不包括合和公路基建集團）		4,035,537	10,364,439
合和公路基建集團		540,365	-
		5,508,934	11,272,380
歸類為持作出售資產（樂天峯）		292,100	-
		5,801,034	11,272,380
總資產		53,940,394	56,237,639

綜合財務狀況表（續）
於二零一八年六月三十日

	<u>附註</u>	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
股東權益及負債			
資本及儲備			
股本		11,197,829	11,197,829
儲備		36,048,235	41,449,398
本公司擁有人應佔權益		47,246,064	52,647,227
非控股權益		2,360,763	189,362
權益總額		49,606,827	52,836,589
非流動負債			
遞延稅項負債		549,897	516,784
其他負債		53,966	53,966
銀行貸款		1,200,000	1,400,000
		1,803,863	1,970,750
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	511,957	639,423
租務及其他按金		546,299	386,278
稅項負債		317,148	404,599
銀行貸款		1,150,000	-
		2,525,404	1,430,300
歸類為持作出售資產相關之負債		4,300	-
		2,529,704	1,430,300
總負債		4,333,567	3,401,050
股東權益及負債總額		53,940,394	56,237,639

附註:

1. 編製基準

綜合財務報表乃遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港《公司條例》規定之適用披露。

除若干物業按各報告期末之公平值估量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

於二零一八年年度業績初步公佈中載有有關截至二零一八年及二零一七年六月三十日止年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關法定財務報表之要求所需披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662（3）條及附表6第3部分之要求遞交截至二零一七年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將會於適當時間遞交截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度本公司及其附屬公司（「本集團」）之綜合財務報表發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406（2）條、第407（2）或（3）條所指之聲明。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第12號之修訂本	二零一四年至二零一六年期間香港財務報告準則之年度部分改進
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	就未實現虧損確認遞延稅項資產

香港會計準則第7號之修訂本「披露計劃」

該等修訂本要求實體提供披露，以便綜合財務報表使用者能評估融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，如金融資產所得現金流量已經（或未來現金流量將）計入融資活動所得現金流量，該等修訂本亦要求披露該等金融資產之變動。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本（續）

香港會計準則第7號之修訂本「披露計劃」（續）

具體而言，該等修訂本要求披露下列各項：(i) 融資現金流量之變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii) 匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

除上文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之表現及財務狀況及／或於本綜合財務報表呈列之披露事項造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋

本集團並無提早應用下述已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易與預付對價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 ²
香港財務報告準則之修訂本	二零一五年至二零一七年期間香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本 香港財務報告準則第4號之修訂本	以股份為基礎的付款交易之分類及計量 ¹ 與香港財務報告準則第4號保險合約一併 應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹ 具有負補償之提前償付特性 ²
香港財務報告準則第9號之修訂本 香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資 ⁴
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修正、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂本	二零一四年至二零一六年期間香港財務報 告準則之年度部分改進 ¹
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉移 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計法分類及計量之新規定，及金融資產減值之規定。

分類及計量

除了應用預期信用損失之金融資產外，本集團所有金融資產及金融負債將繼續按與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」現行計量相同之基準計量。

減值

一般而言，應用香港財務報告準則第9號之預期信用損失模式，或會導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量之金融資產以及其他須計提減值撥備項目的尚未產生之信用虧損，須提前計提撥備。然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信用損失模式將不會對於二零一八年七月一日之年初保留溢利結餘造成重大影響。

根據本集團於二零一八年六月三十日之金融工具，日後應用香港財務報告準則第9號預計不會對本集團之未來財務狀況及表現造成重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，制定了一項單一全面模式供實體把來自客戶合約之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則，為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交付貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即與所指定履約責任相關的貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特定情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更廣泛之披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋（續）

香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」（續）

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主體對代理的考慮及有關發牌的應用指引。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第 15 號或會導致更多披露，然而，應用香港財務報告準則第 15 號預計不會對於各報告期間確認收益之時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一項全面模式。於香港財務報告準則第16號生效後，其將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號以識別資產是否由客戶控制為基準來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營租賃及融資租賃之區分已自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量之租賃負債作出調整。租賃負債初步按當日未支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債就利息及租賃付款以及（其中包括）租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將有關自用租賃土地及分類為投資物業之提前預付租賃款項及相關按金呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分配至本金及利息部分，並將由本集團呈列為融資現金流量。此外，香港財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致延續了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

就承租人會計處理而言，應用香港財務報告準則第16號預計不會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。

除上文所披露者外，公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋在可見的未來不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額及分部資料

營業額主要包括來自物業租賃及管理之收入，物業發展收入，以及來自酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務之服務費收入。

本集團按照出售商品或提供服務的性質可分成若干業務單元。本集團按照出售商品或提供服務的有關單元釐定其經營分部，以向主要經營決策人呈報（即本公司執行董事）。

根據向主要經營決策人就分配資源及評估表現呈報之資料，本集團可報告分部如下：

物業投資	- 物業租賃及管理
酒店、餐館及餐飲營運	- 酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展	- 發展及/或銷售物業、發展中物業及項目管理
發電廠	- 發電廠投資及營運
庫務收入	- 銀行存款利息收入
收費公路投資	- 高速公路項目投資

若干經營分部因低於可呈報分部之量化門檻而合併於「其他業務」。有關上述分部資料分析如下。於本年度，本集團出售其於合和公路基建之所有股權，而合和公路基建透過其合營企業經營本集團旗下所有收費公路投資業務。已終止經營業務分部資料獨立呈示如下。

分部收益

	2017			2018		
	對外 港幣千元	分部間之收益 港幣千元	合併 港幣千元	對外 港幣千元	分部間之收益 港幣千元	合併 港幣千元
物業投資	1,148,809	71,885	1,220,694	1,176,598	76,106	1,252,704
酒店、餐館及餐飲營運	465,358	209	465,567	533,744	173	533,917
物業發展	1,605,315	-	1,605,315	799,406	-	799,406
發電廠	832,619	-	832,619	1,009,042	-	1,009,042
庫務收入	75,355	-	75,355	109,490	-	109,490
其他業務	-	123,000	123,000	-	124,000	124,000
來自持續經營業務分部收益	4,127,456	195,094	4,322,550	3,628,280	200,279	3,828,559
來自已終止經營業務分部收益 （收費公路投資）	2,462,407	-	2,462,407	1,973,963	-	1,973,963
總分部收益	6,589,863	195,094	6,784,957	5,602,243	200,279	5,802,522

3. 營業額及分部資料 (續)

分部收益 (續)

分部收益包括於綜合損益及其他全面收益表所列營業額、本集團出售歸類為持作出售資產之收入及庫務收入，以及本集團應佔合營企業之收益。

分部間收益之價格由管理層參考市場價格後釐定。

總分部收益與綜合損益及其他全面收益表所示營業額之對賬如下：

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
對外客戶之總分部收益	6,589,863	5,602,243
減：		
歸類為持作出售資產之銷售收入 (計入物業發展之分部收益)	(404,266)	(362,983)
庫務收入	(75,355)	(109,490)
應佔從事下列業務之合營企業收益：		
收費公路投資	(2,462,407)	(1,973,963)
發電廠	(832,619)	(1,009,042)
物業發展及物業投資	(455,088)	(162,540)
綜合損益及其他全面收益表所示營業額	<u>2,360,128</u>	<u>1,984,225</u>

分部業績

	<u>2017</u>				<u>2018</u>			
	本公司及 附屬公司 港幣千元	合營企業 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元	本公司及 附屬公司 港幣千元	合營企業 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元
物業投資	752,869	13,377	2,084	768,330	774,208	13,846	1,660	789,714
酒店、餐館及餐飲營運	95,839	-	-	95,839	127,591	-	-	127,591
物業發展	403,874	30,071	-	433,945	241,407	30,815	-	272,222
發電廠	(1,519)	33,587	-	32,068	(996)	5,061	-	4,065
庫務收入	75,355	-	-	75,355	109,490	-	-	109,490
其他業務	(131,276)	-	-	(131,276)	(131,232)	-	-	(131,232)
來自持續經營業務分部收益	1,195,142	77,035	2,084	1,274,261	1,120,468	49,722	1,660	1,171,850
來自已終止經營業務分部收益 (收費公路投資)	(40,384)	760,386	-	720,002	(16,459)	694,506	-	678,047
總分部業績	<u>1,154,758</u>	<u>837,421</u>	<u>2,084</u>	<u>1,994,263</u>	<u>1,104,009</u>	<u>744,228</u>	<u>1,660</u>	<u>1,849,897</u>

3. 營業額及分部資料 (續)

分部業績 (續)

分部業績指各分部所賺取之溢利，而並無分配集團及合營企業已落成投資物業之公平值收益、出售合和公路基建之收益及財務成本。此乃一項就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之計量準則。

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
分部業績	1,944,263	1,849,897
已落成投資物業之公平值收益	627,489	2,539,236
應佔合營企業之已落成投資物業公平值收益	-	25,225
財務成本	(12,132)	(16,941)
減：來自已終止經營業務分部業績	(720,002)	(678,047)
來自持續經營業務除稅前溢利	<u>1,889,618</u>	<u>3,719,370</u>

分部資產及負債

由於分部資產及負債並無定期提供給主要經營決策人以作分配資源及評估表現之用，有關資料不在綜合財務報表內呈列。

地區之資料

集團之酒店營運、餐館及餐飲業務主要於香港運作。集團之物業投資及物業發展業務則於香港及中國運作。集團之收費公路及發電廠投資皆位於中國。集團對外客戶之分部收益及其非流動資產之資料按地區分佈分析詳情如下：

	<u>對外客戶之收益</u> (附註)	
	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
<u>持續經營業務</u>		
香港	2,461,559	2,283,850
中國	1,665,897	1,344,430
	<u>4,127,456</u>	<u>3,628,280</u>
<u>已終止經營業務</u>		
中國	2,462,407	1,973,963
	<u>6,589,863</u>	<u>5,602,243</u>

3. 營業額及分部資料 (續)

地區之資料 (續)

	非流動資產	
	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
香港	40,795,655	43,842,055
中國	7,343,705	1,123,204
	<u>48,139,360</u>	<u>44,965,259</u>

附註：

對外客戶之收益包括於香港及中國之出售歸類為持作出售資產及庫務收入，及集團應佔合營企業之收益，分別為港幣601,906,000元（二零一七年：港幣875,950,000元）及港幣3,016,112,000元（二零一七年：港幣3,353,785,000元），以上收益不計入綜合損益及其他全面收益表所示之營業額。

4. 其他收入

來自持續經營業務之其他收入主要包括銀行存款利息收入約港幣109,490,000元（二零一七年：港幣75,355,000元）。

5. 其他收益及虧損

	<u>2017</u> 港幣千元 (經重列)	<u>2018</u> 港幣千元
持續經營業務		
淨匯兌（虧損）收益	(4,794)	1,553

應佔合營企業的匯兌差額包括在應佔合營企業溢利中。

6. 財務成本

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
持續經營業務		
銀行貸款之利息	32,818	38,825
貸款安排費用及其他	19,860	21,471
	<u>52,678</u>	<u>60,296</u>
減：於發展中物業撥作資本之財務成本	(40,546)	(43,355)
	<u>12,132</u>	<u>16,941</u>

7. 應佔合營企業業績

	<u>2017</u> 港幣千元 (經重列)	<u>2018</u> 港幣千元
持續經營業務		
在中國之發電廠項目		
應佔合營企業溢利	33,587	5,061
物業發展項目（囍滙及利東街）		
應佔合營企業來自物業銷售及租賃之業績	43,448	44,661
應佔已落成投資物業之公平值收益	-	25,225
	<u>43,448</u>	<u>69,886</u>
	<u>77,035</u>	<u>74,947</u>

8. 除稅前溢利

	<u>2017</u> 港幣千元 (經重列)	<u>2018</u> 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
持續經營業務		
核數師酬金	3,900	3,900
物業、機械及設備之折舊	69,897	74,772
慈善捐款	723	430
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司溢利之內）	446	317
應佔合營企業稅項（計入應佔合營企業業績之內）	22,995	12,771
	<u>97,861</u>	<u>95,890</u>

9. 所得稅支出

	<u>2017</u> 港幣千元 (經重列)	<u>2018</u> 港幣千元
持續經營業務		
香港利得稅		
本年度	77,940	86,721
往年超額撥備	(145)	(464)
	<u>77,795</u>	<u>86,257</u>
其他地區稅項－本年度		
中國企業所得稅	78,800	43,356
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	122,832	84,764
	<u>201,632</u>	<u>128,120</u>
遞延稅項	64,509	59,295
	<u>343,936</u>	<u>273,672</u>

9. 所得稅支出（續）

香港利得稅乃以兩個年度的估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率於兩個年度均為25%。

本年度來自持續經營業務之中國企業所得稅包括本集團就其若干合營企業於本年度宣派之股息所需繳納之中國預扣稅約港幣3,531,000元（二零一七年：無）。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及規例所載的規定作出估計。土地增值稅乃按遞進稅率以增值額除去若干許可扣減開支後作出撥備。

10. 每股溢利

每股基本溢利乃根據下列數值計算：

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
持續經營及已終止經營業務		
用以計算每股基本溢利之盈利		
本年度本公司擁有人應佔溢利	<u>1,961,273</u>	<u>8,969,476</u>
	<u>2017</u> 股份數目	<u>2018</u> 股份數目
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	<u>869,839,121</u>	<u>869,816,694</u>

由於截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止年度期間並無已發行的潛在普通股股份，本年度之每股攤薄後溢利不作呈列。

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
持續經營業務		
用以計算每股基本溢利之盈利		
本年度來自持續經營業務之本公司擁有人應佔溢利	<u>1,521,361</u>	<u>3,439,128</u>

每股基本溢利所用之分母與上文所述相同。

已終止經營業務

來自已終止經營業務的每股基本溢利為每股港幣6.36元（二零一七年：每股港幣0.50元），乃基於來自已終止經營業務之年度溢利港幣5,530,348,000元（二零一七年：港幣439,912,000元）及上文所述之每股基本溢利分母。

11. 股息

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
於年內確認為分派之現金股息：		
截至二零一七年六月三十日止年度之末期股息每股 港幣75仙（二零一七年：截至二零一六年六月三十日 止年度每股港幣75仙）	652,379	652,379
截至二零一七年六月三十日止年度之特別末期股息每股 港幣45仙（二零一七年：無）	-	391,428
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(54)	(86)
	<u>652,325</u>	<u>1,043,721</u>
截至二零一八年六月三十日止年度之第一次中期股息每股 港幣55仙（二零一七年：截至二零一七年六月三十日 止年度每股港幣55仙）	478,412	478,412
截至二零一八年六月三十日止年度之特別中期股息 每股港幣2元（二零一七年：無）	-	1,739,678
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(40)	(184)
	<u>478,372</u>	<u>2,217,906</u>
	<u>1,130,697</u>	<u>3,261,627</u>
期終後宣派現金股息：		
截至二零一八年六月三十日止年度之第二次中期股息每股 港幣88仙（二零一七年：無）	-	764,386
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	-	(63)
	<u>-</u>	<u>764,323</u>
擬派現金股息：		
截至二零一七年六月三十日止年度之末期股息每股 港幣75仙	652,379	-
截至二零一七年六月三十日止年度之特別末期股息每股 港幣45仙	391,428	-
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(86)	-
	<u>1,043,721</u>	<u>-</u>

於二零一八年六月三十日後，董事就截至二零一八年六月三十日止財政年度宣派第二次中期股息為每股港幣88仙，將派發予於二零一八年九月六日營業時間結束時已登記之本公司股東。

就截至二零一八年六月三十日止年度宣派之第二次中期股息乃按本綜合財務報表批准日已發行之股份數目，扣除合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息計算。

12. 貿易及其他應收賬款

除應收之租金款項乃見票即付外，本集團給予其貿易客戶之信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，貿易應收賬款扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 至 30 天	19,122	19,881
31 至 60 天	3,455	1,615
60 天以上	4,909	5,469
	<u>27,486</u>	<u>26,965</u>
應收銀行存款利息	9,646	14,464
	<u>37,132</u>	<u>41,429</u>

13. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 至 30 天	76,532	69,575
31 至 60 天	1,489	1,707
60 天以上	22,603	27,909
	<u>100,624</u>	<u>99,191</u>
應付保固金	26,329	44,806
應計附屬公司之少數股東款項	28,091	19,772
應計聯營公司款項	1,088	833
應計建築及其他成本	300,001	412,802
應計員工成本	55,450	60,987
應付銀行貸款之利息	374	1,032
	<u>511,957</u>	<u>639,423</u>

詞彙

「二零一八年股東週年大會」	指	本公司將於二零一八年十月三十一日（星期三）上午十時正假座香港九龍九龍灣展貿徑一號九展中心3樓The Glass Pavilion舉行之股東週年大會
「東盟」	指	東南亞國家聯盟
「平均出租率」	指	於有關期間內每個月底出租率之平均數
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
「本公司」或「合和實業」	指	合和實業有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「二零一四財年」或「2014 財年」	指	截至二零一四年六月三十日止之財政年度
「二零一五財年」或「2015 財年」	指	截至二零一五年六月三十日止之財政年度
「二零一六財年」或「2016 財年」	指	截至二零一六年六月三十日止之財政年度
「二零一七財年」或「2017 財年」	指	截至二零一七年六月三十日止之財政年度
「二零一八財年」或「2018 財年」	指	截至二零一八年六月三十日止之財政年度
「二零一九財年」或「2019 財年」	指	截至二零一九年三月三十一日止之財政年度
「二零二零財年」或「2020 財年」	指	截至二零二零年三月三十一日止之財政年度
「二零二一財年」或「2021 財年」	指	截至二零二一年三月三十一日止之財政年度
「香港政府」	指	香港特別行政區政府
「宏置」	指	宏置發展有限公司，為囍匯／利東街物業發展成立之合營企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「河源合營企業」	指	深能合和電力(河源)有限公司，持有河源電廠之合營企業
「河源電廠」	指	位於廣東省河源市之超超臨界燃煤電廠項目
「合和公路基建」	指	合和公路基建有限公司
「合和公路基建出售事項」	指	由Anber Investments Limited(本公司全資擁有之子公司)向深圳投控國際資本控股基建有限公司出售合和公路基建有限公司約66.69%已發行股份
「合和公路基建集團」	指	合和公路基建及其附屬公司
「山坡臺建築群」	指	灣仔山坡臺1 - 3號，灣仔山坡臺1A號和灣仔船街55號（南固臺），灣仔船街53號及捷船街1 - 5號（妙鏡臺），內地段第9048號灣仔捷船街
「港幣」	指	香港之法定貨幣 — 港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「九展中心」	指	九龍灣國際展貿中心
「九展中心餐飲」	指	IT Catering & Services Limited，九展中心之餐飲營運
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國內地」或「國內」	指	中國，不包括香港及澳門
「出租率」	指	已出租及租戶已進駐的樓面面積、預留作特定用途的樓面面積及已訂立租約但租約尚未正式開始的樓面面積之總和佔可供出租總樓面面積之百分比
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國之法定貨幣 — 人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「一帶一路倡議」	指	絲綢之路經濟帶和 21 世紀海上絲綢之路
「市建局」	指	市區重建局
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國之法定貨幣 — 美元

於本公告日期，本公司之董事會由七名執行董事組成，分別為胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（執行副主席兼董事總經理）、郭展禮先生（董事副總經理）、楊鑑賢先生、王永霖先生及梁國基博士工程師；三名非執行董事，分別為胡爵士夫人郭秀萍女士、李嘉士先生及胡文佳先生；以及五名獨立非執行董事，分別為陸勵荃女士、陳祖恒先生、嚴震銘博士、中村亞人先生及葉毓強先生組成。