

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分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)

## 截至二零一七年六月三十日止年度之全年業績

### 摘要

#### 二零一七財年

- 核心溢利<sup>#</sup>按年減少 6% 至港幣 13.34 億元，或每股港幣 1.53 元，主要原因是滙豐銷售分佔溢利下跌
- 如不包括滙豐銷售分佔溢利，核心溢利<sup>#</sup>按年上升 32% 至港幣 13.04 億元，主要因為投資物業、收費公路和合和新城的業務持續增長所帶動
- 全年股息總額每股港幣 175 仙（末期股息每股港幣 75 仙，特別末期股息每股港幣 45 仙及中期股息每股港幣 55 仙）
- 儘管商業租賃的經營環境充滿挑戰，但投資物業的表現穩定，除利息及稅項前溢利按年上升 4%
- 由於有來自利東街的全年收益，加上零售物業組合是以本地消費為主的鄰里購物中心，零售租金收入按年上升 5%
- **E-Max** 地下樓層的高級服裝特賣場已於二零一六年八月開業，並大受歡迎。2 樓的美食廣場已於二零一七年第一季開業
- 合和新城銷售收益入賬按年上升 179% 至人民幣 7.15 億元，超過人民幣 6 億元的目標
- 在二零一七年六月三十日，滙豐的所有住宅單位已售出

#### 二零一八財年及未來展望

- **E-Max** 繼續蛻變，將擴建高級服裝特賣場。B1 樓層的裝修已經在二零一七年第二季開始。新的租戶計劃於二零一八年夏季開業。目標二零一九財年 **E-Max** 的租金收入較二零一六財年增加 50%
- 合和中心二期的建築工程全速推進及目標在二零二一年開業。於二零一七年八月城規會已批准二零一七方案
- 皇后大道東 155-167 號項目擴展為皇后大道東 153-167 號，將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面，項目預計在二零二二年開始營運
- 合和新城目標在二零一八財年入賬銷售收入約人民幣 5 億元

<sup>#</sup> 不包括已落成投資物業公平值收益的本公司擁有人應佔溢利

## 主席報告書

本人欣然向股東宣佈，本集團於截至二零一七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 19.61 億元。本集團於本年度之總收入為港幣 65.90 億元，較去年減少 29%，主要由於囂滙物業銷售確認減少所致。於回顧年度內，本公司擁有人應佔本集團之核心溢利（不計及已落成投資物業之公平值收益）（「核心溢利」）由去年港幣 14.17 億元減少至港幣 13.34 億元。核心溢利減少主要由於年內分佔囂滙銷售溢利下降所致。如不包括囂滙銷售之分佔溢利，年內核心溢利則由港幣 9.90 億元按年增長 32%至港幣 13.04 億元，主要因為投資物業、收費公路業務及合和新城項目物業發展之利益持續穩健增長，以及人民幣貶值引致之匯兌虧損減少。

### 末期股息及特別末期股息

董事會建議派發截至二零一七年六月三十日止年度末期股息每股港幣 75 仙及特別末期股息每股港幣 45 仙。連同已於二零一七年二月二十二日派發之中期股息每股港幣 55 仙，本年度股息總額為每股港幣 175 仙。若不計及特別末期股息每股港幣 45 仙，派息率相當於本公司核心溢利之 85%。

待股東於二零一七年十月二十六日（星期四）舉行之二零一七年股東週年大會批准後，建議派發之末期股息及特別末期股息將於二零一七年十一月七日（星期二）派發予於二零一七年十一月一日（星期三）營業時間結束時已登記之本公司股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席將於二零一七年十月二十六日（星期四）舉行之二零一七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二零一七年十月十九日（星期四）至二零一七年十月二十六日（星期四）（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。為符合資格出席二零一七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，最遲須於二零一七年十月十八日（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。

為確定股東有權享有建議之末期股息及特別末期股息，本公司將於二零一七年十一月一日（星期三）暫停辦理本公司過戶登記手續一天，惟建議之末期股息及特別末期股息須獲股東於二零一七年股東週年大會批准。於上述暫停股份過戶登記之日，不能轉讓本公司之股份。為符合資格享有建議之末期股息及特別末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年十月三十一日（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，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，全球經濟及政治不明朗因素持續拖累世界經濟發展步伐。美國進入加息週期、美國新總統上任及英國脫歐等事件接踵而至，令全球經濟的復甦進程一波三折。

相比之下，中國經濟卻持續穩步增長。中國政府實施積極的財政及貨幣政策，推動內需及大型基建投資以支持內地經濟。於二零一六年，國內生產總值增長 6.7%，成功達致政府所設定的 6.5% 至 7.0% 的增長目標區間。這增長趨勢持續至二零一七年第一及第二季度，兩個季度的國內生產總值增長均達 6.9%。

由於失業率持續低企、零售數字漸趨平穩及訪港旅客數目有回升跡象，香港經濟得以持續增長。同時人民幣於二零一五年至二零一六年持續走軟均有利中國企業於香港投資，從而帶動了香港經濟增長。

## 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 3% 至港幣 16.14 億元，於二零一三財年至二零一七財年期間錄得之五年複合年均增長率達 6%。儘管商業租賃的經營環境充滿挑戰，但本集團投資物業表現保持穩定，主要受惠於零售資產的增值。酒店及餐飲業務有所改善，整體收入輕微增加，受惠於悅來酒店的客房收入按年增長 2%。

## 灣仔項目

截至二零一七年六月三十日，囍匯的 1,275 個住宅單位悉數售罄，平均售價為每平方呎港幣 22,600 元。新入住囍匯的高資產淨值居民令本集團該區域內的零售租戶受益。作為囍匯的零售部分，利東街現已成為熱門餐飲及購物場所。利東街不僅擴大了本集團之租賃物業組合，亦營造一個新的零售環境，實現該項目與本集團在該區域內其他物業的協同效應。

合和中心二期地盤平整工程現正在進行中。鑑於本集團最近採用新的地盤平整及地基工程設計，以改善合和中心二期的整體設計及令建築結構更加鞏固，地盤平整及地基工程的動工期將會延長。故此，合和中心二期現時的目標開業時間將推遲至二零二一年。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。新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。道路改善計劃及向公眾開放的綠化公園都將與該項目一同竣工。道路改善計劃將有助改善該區域之交通流量及提升行人安全，而綠化公園將成為公眾休閒及娛樂之場所。

我們預期持續重建灣仔區將為區內帶來重大變化。本集團已於二零一七年三月透過申請為重新發展而強制售賣（透過拍賣）將皇后大道東 155 - 167 號項目擴展為皇后大道東 153 - 167 號項目。項目將發展為商業大廈，預估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，亦會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向城市規劃委員會重新提交。

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。

## 基建

廣深高速公路的日均路費收入及日均折合全程車流量按年分別增加 6% 及 8% 至人民幣 920 萬元及 9.9 萬架次，反映其業務增長動力持續。珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入及日均折合全程車流量再創歷史新高，按年分別增長 15% 及 17%，達到人民幣 340 萬元及 4.7 萬架次。

## 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第四代可持續發展報告框架及聯交所的《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

由於全球市場環境時有波動，世界經濟的復甦進程未及預期。環球保護主義抬頭及反全球化趨勢加劇、美國新一屆政府所推行的政策、美國的加息步伐、英國脫歐進程尚未明朗，以及歐洲各國即將舉行大選，都將影響全球經濟增長。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。

鑒於全球經濟環境仍欠穩定，中國政府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。為保持國內生產總值持續增長，中國政府出台一方面限制投機性置業信貸，務求遏制「資產泡沫」；另一方面，中國政府亦致力推動內需，以支援物業市場發展。當局在減低稅負、深化供給側結構性改革、開放金融服務及人民幣國際化等方面的持續努力下，將健康及穩定推動中國經濟增長。

「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 — 粵港澳大灣區(「大灣區」)。作為「十三五規劃」的一部分，該計劃旨在加強基礎設施的互聯互動，促進粵港澳地區的經濟合作。廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道有望受惠於相關經濟發展。香港可憑藉其國際及國內金融樞紐的優勢地位，充分利用「一帶一路」倡議及「大灣區」規劃所帶來的機遇。再者，香港於近日亦獲接納為亞洲基礎設施投資銀行新成員，這將進一步鞏固其作為重要國際金融中心的地位。

繼香港旅遊業於二零一六年出現倒退後，近期訪港遊客數量出現回升跡象。另一方面，越來越多的中國企業選擇投資香港物業市場並於香港設立辦事處。上述趨勢，連同本地對住宅單位未經釋放的需求，預期將支持本港辦公及住宅物業市場發展。

就投資物業而言，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於二零一六年八月隆重開業，廣受市場歡迎。本集團現正擴建該高級時裝特賣場至 B1 樓，目標於二零一八年夏季開業。本集團已開展多項計劃以提升 E-Max 的客流量，如於二樓開設美食廣場。長遠而言，我們預期九展中心將受惠於啟德新發展區的建設，該區現時已深受物業發展商青睞，日後將發展成為東九龍的中心區。

本集團現正進行的主要項目包括合和中心二期、山坡臺建築群及皇后大道東 153 - 167 號，這些項目將會與本集團於灣仔之現有物業產生巨大的協同效應。上述項目連同本集團現有的合和中心、胡忠大廈的零售商舖、GardenEast、QRE Plaza 及利東街，將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。

合和中心二期將成為香港最大的酒店之一，在香港黃金地段大型優質綜合會議酒店供應不足的情況下而受惠。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。此外，合和中心二期開業後，灣仔周邊將進一步升級，預期將與本集團於灣仔之物業組合產生協同效益。作為長期發展策略的一部分，本集團將繼續收購與旗下現有物業組合產生協同效應的土地。

於基建方面，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道增長動力持續。珠江三角洲西岸幹道是珠三角西岸區域性高速公路網中最直接和便捷的主幹道，覆蓋廣州、佛山、中山和珠海等最繁榮及人口最稠密的城市。該主幹道可直達橫琴國家級新開發區。落成後，港珠澳大橋將進一步刺激往來香港與珠三角西岸的車流量。預期港珠澳大橋與「大灣區」戰略規劃將共同加快珠三角地區西岸城市的城市化進程，進而推動該地區的經濟增長，並令本集團長遠受益。

### 鳴謝

二零一七年正值本公司於香港聯交所上市 45 週年，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。

胡應湘爵士 KCMG, FICE  
主席

香港，二零一七年八月十六日

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 集團業績

##### 概覽

截至二零一七年六月三十日止年度（「回顧年度」），本集團之收入由去年港幣 92.35 億元減少至港幣 65.90 億元。投資物業及收費公路業務收入持續錄得穩健增長，同時合和新城及樂天峯項目之物業銷售確認有所增加。然而，該等正面因素主要被囂滙之物業銷售確認減少所抵銷。

於回顧年度，本集團之除利息及稅項前溢利從去年港幣 19.44 億元按年增加 3% 至港幣 19.94 億元，而本公司擁有人應佔本集團之核心溢利（「核心溢利」）則於回顧年度從去年港幣 14.17 億元按年減少 6% 至港幣 13.34 億元。核心溢利減少乃主要由於年內囂滙銷售之分佔溢利降低。

如不包括囂滙銷售之分佔溢利，本集團之除利息及稅項前溢利於回顧年度由港幣 15.17 億元按年增長 29% 至港幣 19.64 億元，年內核心溢利則由港幣 9.90 億元按年增長 32% 至港幣 13.04 億元。該等增長主要乃由於投資物業、收費公路業務與合和新城項目物業發展之溢利持續穩步增加。此外，人民幣貶值匯兌虧損亦錄得減少。該等正面因素抵銷了河源電廠分佔溢利之減少。

截至二零一七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*	
	2016	2017	2016	2017
物業租賃及管理	1,119	<b>1,149</b>	739	<b>768</b>
酒店、餐廳及餐飲營運	451	<b>465</b>	100	<b>96</b>
投資物業與酒店及餐飲小計	1,570	<b>1,614</b>	839	<b>864</b>
物業發展	4,364	<b>1,605</b>	463	<b>434</b>
收費公路投資	2,408	<b>2,463</b>	610	<b>720</b>
發電廠	774	<b>833</b>	105	<b>32</b>
庫務收入	119	<b>75</b>	119	<b>75</b>
其他	-	-	(192)	<b>(131)</b>
收入／除利息及稅項前溢利（附註）	9,235	<b>6,590</b>	1,944	<b>1,994</b>

\* 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：

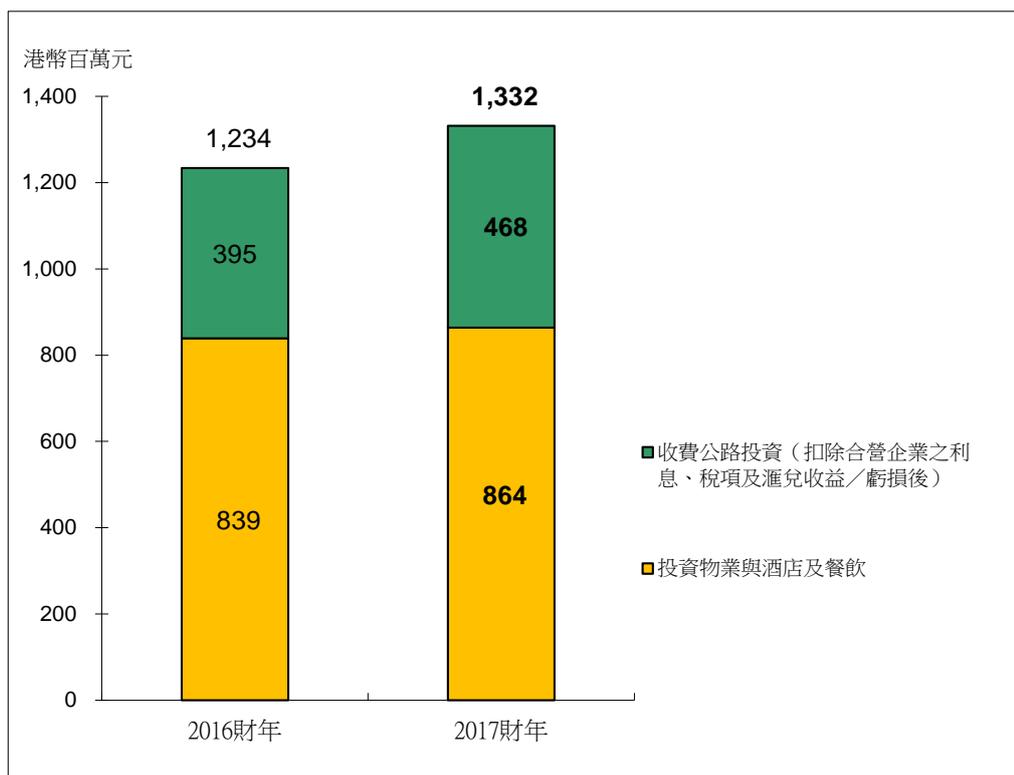
收入、除利息及稅項前溢利及核心溢利與綜合損益及其他全面收益表對賬

港幣百萬元	業績	
	2016	2017
除利息及稅項前溢利	1,944	<b>1,994</b>
財務成本	(59)	<b>(12)</b>
已落成投資物業之公平值收益	1,345	<b>627</b>
除稅前溢利	3,230	<b>2,609</b>
稅項	(235)	<b>(386)</b>
本年度溢利	2,995	<b>2,223</b>
非控股權益	(233)	<b>(262)</b>
本公司擁有人應佔本年度溢利	2,762	<b>1,961</b>
未計及：		
已落成投資物業之公平值收益	(1,345)	<b>(627)</b>
本公司擁有人應佔本年度核心溢利**	1,417	<b>1,334</b>

\*\* 本公司擁有人應佔核心溢利指未計及本集團已落成投資物業之公平值收益之本公司擁有人應佔溢利

港幣百萬元	收入	
	2016	2017
財務回顧之收入	9,235	<b>6,590</b>
減：		
樂天峯物業銷售收益	-	<b>(404)</b>
庫務收入	(119)	<b>(75)</b>
應佔從事以下業務之合營企業的收入		
— 收費公路投資	(2,408)	<b>(2,463)</b>
— 發電廠	(774)	<b>(833)</b>
— 物業發展及物業投資	(4,084)	<b>(455)</b>
綜合損益及其他全面收益表之營業額	1,850	<b>2,360</b>

## 重點收益業務營運溢利\*



\* 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

## 收入

於回顧年度，本集團收入合共為港幣 65.90 億元，較去年錄得之港幣 92.35 億元下降 29%。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。

投資物業及收費公路業務收入繼續穩健增長，合和新城及樂天峯項目之物業銷售確認亦有所增長。然而，上述正面因素被囂滙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由去年港幣 19.44 億元增長 3%至港幣 19.94 億元。投資物業、收費公路業務與合和新城項目物業發展之除利息及稅項前溢利持續穩步增加。此外，人民幣貶值滙兌虧損亦錄得減少。上述因素抵銷了囂滙銷售之分佔溢利減少（於回顧年度為港幣 3,000 萬元，而二零一六財年則為港幣 4.27 億元）及煤成本增加導致河源電廠之分佔溢利減少。

如不包括囂滙銷售之分佔溢利，本集團之除利息及稅項前溢利於回顧年度由港幣 15.17 億元按年增長 29%至港幣 19.64 億元。

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。

### **合和公路基建合營企業之企業所得稅**

由二零一二年起直至合約營運期於二零二七年六月三十日屆滿止，廣深合營企業的適用企業所得稅率為 25%。由於西綫合營企業可動用稅項虧損抵銷其應課稅溢利，故並無就其作出中國企業所得稅撥備。

### **本公司擁有人應佔溢利及核心溢利**

於回顧年度，本公司擁有人應佔溢利由去年港幣 27.62 億元減少至港幣 19.61 億元或每股港幣 2.25 元，主要由於囂滙銷售之分佔溢利減少及於回顧年度錄得已落成投資物業之公平值收益減少。

如不包括本集團已落成投資物業之公平值收益，於回顧年度，本公司擁有人應佔核心溢利由港幣 14.17 億元按年下跌 6% 至港幣 13.34 億元或每股港幣 1.53 元，主要由於囂滙銷售之分佔溢利減少。如不包括囂滙銷售之分佔溢利，於回顧年度，本公司擁有人應佔本集團核心溢利由港幣 9.90 億元增長至港幣 13.04 億元。核心溢利包括由於人民幣貶值導致之本公司擁有人應佔匯兌虧損港幣 1,600 萬元，主要來自廣深合營企業之美元貸款之應佔匯兌虧損。因此，如人民幣兌港幣／美元兌換率貶值 1%，則本公司擁有人應佔匯兌虧損將增加約港幣 700 萬元，主要源自廣深合營企業之美元貸款。

## 股息

董事會建議派發截至二零一七年六月三十日止年度末期股息每股港幣 75 仙及特別末期股息每股港幣 45 仙。連同中期股息，本年度股息總額為每股港幣 175 仙。

### 合和實業的股息及收益往績



\* 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

註1：計及濠庭都會出售盈利港幣39.48億元及東南西環高速公路出售盈利港幣7.93億元

註2：計及樂天峯之落成收益港幣22.38億元

註3：計及合和中心二期土地變換收益港幣22.49億元

註4：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）

為反映本集團酒店物業及合和公路基建業務的相關經濟價值（按成本基準呈列），以下所列的本集團股東權益表（「經調整股東權益」）按相關酒店物業及合和公路基建業務於二零一七年六月三十日的市場估值呈列。

資產負債表摘要 於2017年6月30日 (港幣百萬元)	合和公路 基建業務	合和實業- 其他業務	合和實業 集團總計	於2017年6月30日 (港幣)	悅來酒店	合和中心二期 酒店部份	合和公路 基建業務
已落成投資物業	-	30,319	30,319	市值	\$ 29.50億 每房間 3.2百萬	\$ 40.94億 每在連中房間 4.0百萬	\$ 92.27億
悅來酒店	-	325	325		戴德梁行 估值報告	戴德梁行 估值報告	2,055 百萬股 (合和實業66.7% 權益)以合和公路 基建市價@ 港幣4.49元於 30.6.2017
發展中物業				賬面值	\$ 3.25億 每房間 0.4百萬 按成本扣除 累計折舊	\$ 25.38億 每在連中房間 2.5百萬 按成本	\$ 44.11億
合和中心二期				隱藏價值	\$ 26.25億 每股3.0元*	\$ 15.56億 每股1.8元*	\$ 48.16億 每股5.6元*
- 商業部份	-	4,646	4,646		合共: \$ 89.97億 每股10.4元*		
- 酒店部份	-	2,538	2,538				
皇后大道東155-167號**	-	777	777				
持作發展物業	-	1,157	1,157	隱藏價值合共			8,997 (每股港幣10.4元)*
合營企業之權益 (收費公路、電廠及舖面/利東街)	6,150	1,806	7,956	經調整股東權益(未經審核)			56,243 (每股港幣64.7元)*
其他資產/負債	444	1,445	1,889				
非控股權益	(2,183)	(178)	(2,361)				
股東權益	4,411	42,835	47,246				
			(每股港幣54.3元)*				

\*合和實業已發行股份數目: 8,698 億 (於2017年6月30日)

\*\*本集團將續建該項目成為皇后大道東153-167號

## 資金流動性及財務資源

於二零一七年六月三十日，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	30.6.2016	30.6.2017
現金	2,886	4,036
可動用銀行貸款額 (附註1)	3,590	4,790
現金及可動用銀行貸款額	6,476	8,826

附註1：於二零一七年六月三十日，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 6.40 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	30.6.2016	30.6.2017
總負債	2,550	2,350
淨現金 <sup>(附註2)</sup>	336	1,686
總資產	45,640	47,241
股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）	41,139	42,835
總負債／總資產比率	5.6%	5.0%
淨資產負債比率 <sup>(附註3)</sup>	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 40.36 億元，包括人民幣 14.35 億元（相等於港幣 16.54 億元）及港幣 23.82 億元。淨現金狀況為港幣 16.86 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 23.50 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	30.6.2016		30.6.2017	
須於下列期間償還：				
一年內	200	8%	1,150	49%
一至五年內	2,350	92%	1,200	51%
	<u>2,550</u>		<u>2,350</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。本集團現時計劃於二零一八財年至二零二零財年為有關項目支付約港幣 38 億元之款項。本集團的手頭現金依然相當穩健。結合重點收益業務穩健之現金流，物業銷售收益，以及分別將於二零一八年、二零二零年及二零二二年到期之承諾銀行貸款額港幣 23 億元、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	目標開業	總投資 <sup>註1</sup> 港幣百萬元	權益 %	合和實業注資額 2018財年至2020財年 <sup>註1</sup> 港幣百萬元
<b>香港</b>				
合和中心二期	2021年	9,000 - 10,000	100%	3,680 (2018財年: 400; 2019財年: 570; 2020財年: 2,710)
皇后大道東153-167號	2022年	約1,200	100% <sup>註2</sup>	80
<b>總計</b>				<b>3,760</b>

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%業權和皇后大道東153號超過80%業權。為重建而強制售賣（透過拍賣）皇后大道東153號的申請已於二零一七年三月提交以取得100%業權

於二零一七年六月三十日，合和公路基建集團（包括合和公路基建及其附屬公司，惟不包括其合營企業）於企業層面有淨現金人民幣4.69億元（相等於港幣5.40億元），並無未償還貸款結餘。合和公路基建於二零一七年六月三十日擁有可動用銀行貸款額為港幣5.00億元。

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，其目標是減低財務成本之餘並提高金融資產回報。

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。

鑒於人民幣貶值趨勢，本集團已採取減少持有人民幣策略以減輕外匯風險。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

於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，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

	30.6.2016 港幣千元	30.6.2017 港幣千元
已訂約但未計提	34,260	121,625

(c) 河源電廠項目

本集團就發電廠之現有發展應佔其合營公司之承擔部分，載列如下：

	30.6.2016 港幣千元	30.6.2017 港幣千元
已訂約但未計提	55,203	61,391

(d) 物業翻新

	30.6.2016 港幣千元	30.6.2017 港幣千元
已訂約但未計提	17,379	58,859

(e) 其他擬發展／發展中物業

	30.6.2016 港幣千元	30.6.2017 港幣千元
已訂約但未計提	41,257	18,662

### **或然負債**

於二零一七年六月三十日，本公司之附屬公司就其物業之若干買方償還銀行按揭貸款港幣 2.66 億元出任擔保人。

於二零一七年六月三十日，本公司就銀行為合營企業宏置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。

董事認為，該等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**

本集團於年內並無任何重大收購或出售。

## 業務回顧

### 1. 物業

#### 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 3% 至港幣 16.14 億元。

(港幣百萬元) 截至六月三十日止年度	收入*		按年變動
	2016	2017	
<b>投資物業</b>			
租金收入－寫字樓	415	410	-1%
租金收入－零售	319	335	+5%
租金收入－住宅	75	80	+7%
會議及展覽	60	65	+8%
冷氣及管理費	158	159	+1%
停車場及其他	92	100	+9%
投資物業小計	1,119	1,149	+3%
<b>酒店及餐飲</b>			
房間收入	195	200	+2%
餐廳、餐飲營運及其他	256	265	+4%
酒店及餐飲小計	451	465	+3%
<b>總和</b>	<b>1,570</b>	<b>1,614</b>	<b>+3%</b>

\* 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 3% 至港幣 8.64 億元。於二零一三財年至二零一七財年期間，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 7%。

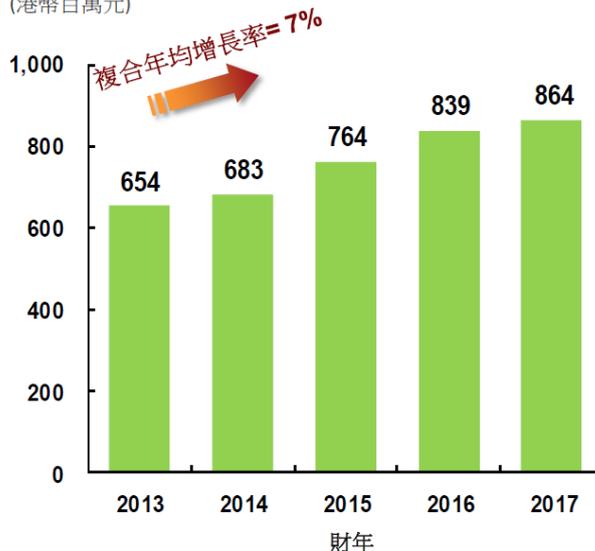
## 收入 — 投資物業與酒店及餐飲

(港幣百萬元)



## 除利息及稅項前溢利 — 投資物業與酒店及餐飲

(港幣百萬元)



### 投資物業

儘管商業租賃的經營環境充滿挑戰，投資物業之表現於回顧年度內仍維持穩定。於回顧年度，本集團物業租賃及管理之收入按年增長 3% 至港幣 11.49 億元，而該等業務之除利息及稅項前溢利按年增長 4% 至港幣 7.68 億元。於二零一三財年至二零一七財年期間，本集團投資物業之收入和除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為 10% 及 11%。主要基於有效的成本控制，儘管合和中心的寫字樓租金收入減少，但與去年 66% 相比，回顧年度的除利息及稅項前溢利率仍增加至 67%。考慮到合和中心及九展中心正在進行租戶組合重組，寫字樓租金收入將按年輕微下跌 1% 至港幣 4.10 億元。

本集團的零售資產均是以本地消費為主的鄰里購物中心，加上利東街全年錄得收益貢獻，零售物業的租金收入按年增長 5%。考慮到 E-Max 正在蛻變，加上現正在施工中的合和中心二期，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主要增長動力。

鑒於市場不明朗，本集團將對辦公室租賃業務採取防守租賃策略，以靈活租期與現有租戶續租，增加靈活性，把握經濟好轉時帶來的機遇。儘管如此，但合和中心及九展中心寫字樓的租戶組合重組料將令寫字樓租金收入持平，二零一八財年的投資物業租金收入有望維持平穩。本集團將透過積極地管理其物業組合，並專注於服務及品質，以繼續提升品牌價值。

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 租金變動
	2016 財年	2017 財年	按年	
合和中心	93%	89% <sup>註1</sup>	-4%	+3%
九展中心寫字樓	96%	94%	-2%	+1%
九展中心 E-Max	90%	80% <sup>註2</sup>	-10%	+5%
悅來坊商場	96%	98%	+2%	0%
QRE Plaza	100%	96%	-4%	+5%
利東街	96% <sup>註3</sup>	96%	-	不適用 <sup>註3</sup>
GardenEast (服務式住宅)	82%	93%	+11%	-7%

註 1: 截至二零一七年六月三十日之出租率約為 93%

註 2: B1 樓租戶於二零一七年第一季度遷出，以準備翻新 E-Max 的時裝特賣場延伸部分

註 3: 於二零一六年第一季度開業

### 合和中心

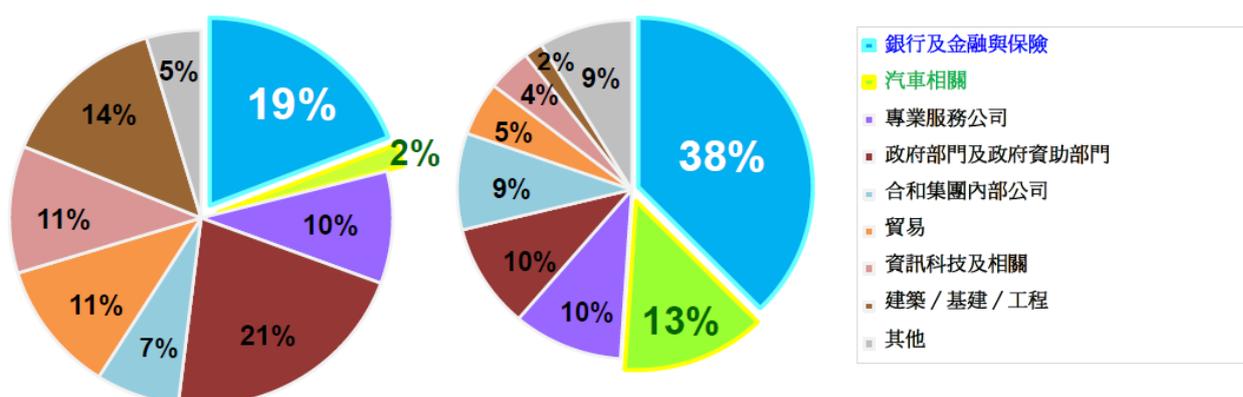
合和中心於回顧年度之總體收入總額（不包括本集團自用之租約）為港幣 4.48 億元。總體平均出租率為 89%。

### 寫字樓

於過往各年的租戶組合重組中，本集團已成功吸引更多高收入行業（如銀行、金融服務公司及汽車相關企業）進駐合和中心設立辦事處，帶來更多高薪僱員，有助促進本集團於灣仔的零售物業租金增長。

按出租總樓面面積：截至2007年6月30日

按出租總樓面面積：截至2017年6月30日



於回顧年度，租金收入按年減少 1% 至港幣 2.68 億元，而平均出租率由二零一六財年的 93% 下跌至回顧年度的 87%，主要由於正在進行的租戶組合重組。儘管現時寫字樓需求疲弱導致現收租金及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 3% 至每平方呎港幣 45 元，而平均市值租金於回顧年度則輕微上升至每平方呎約港幣 48 元。於二零一六年十一月，本集團與一間全球快速消費品公司簽訂租賃合和中心約 20,000 平方呎的租約，進一步彰

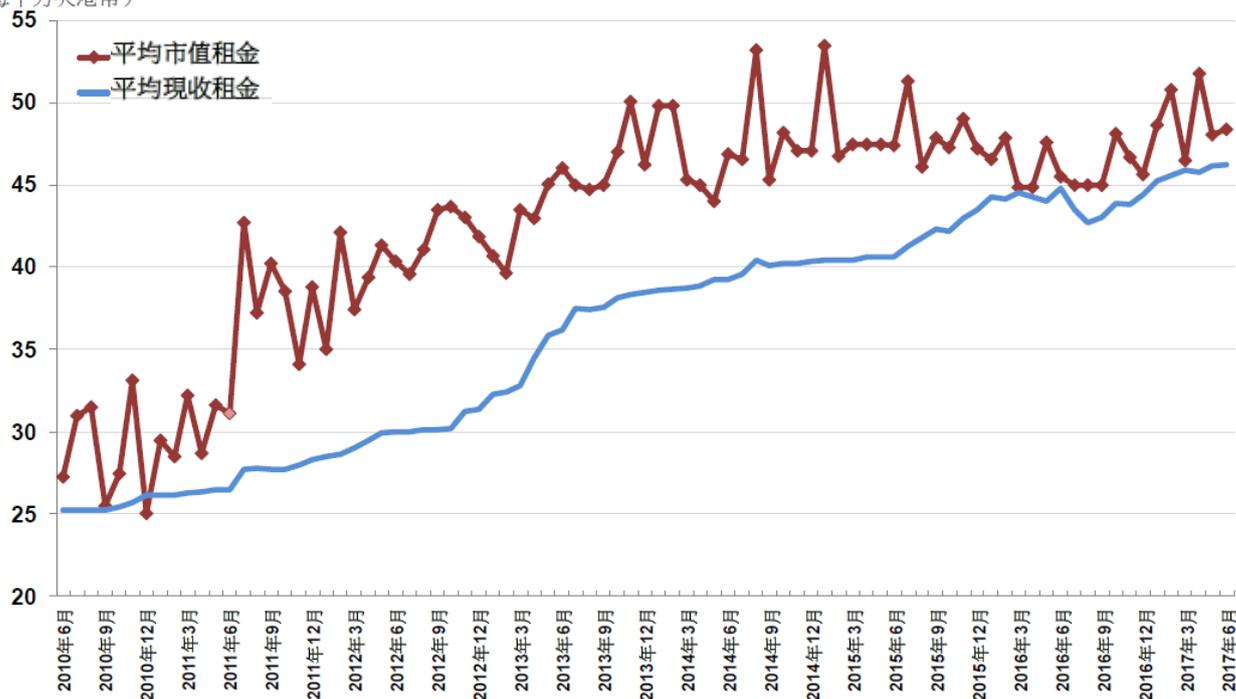
顯本集團卓越的市場地位。截至二零一七年六月三十日，合和中心的寫字樓出租率約為 92% (計及已簽訂新租約)。由於市場尚未明朗，本集團預期市值租金增速將轉趨緩和。因此，現收租金及市值租金之間的差額將繼續縮窄。同時，本集團預期 i)合和中心二期之地盤平整及地基工程竣工及 ii)合和中心二期落成後，將帶動灣仔周邊進一步升級，屆時將會提升合和中心的租金。

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。

## 合和中心寫字樓

### 平均市值租金及平均現收租金 (二零一一財年 - 二零一七財年)

(每平方呎港幣)



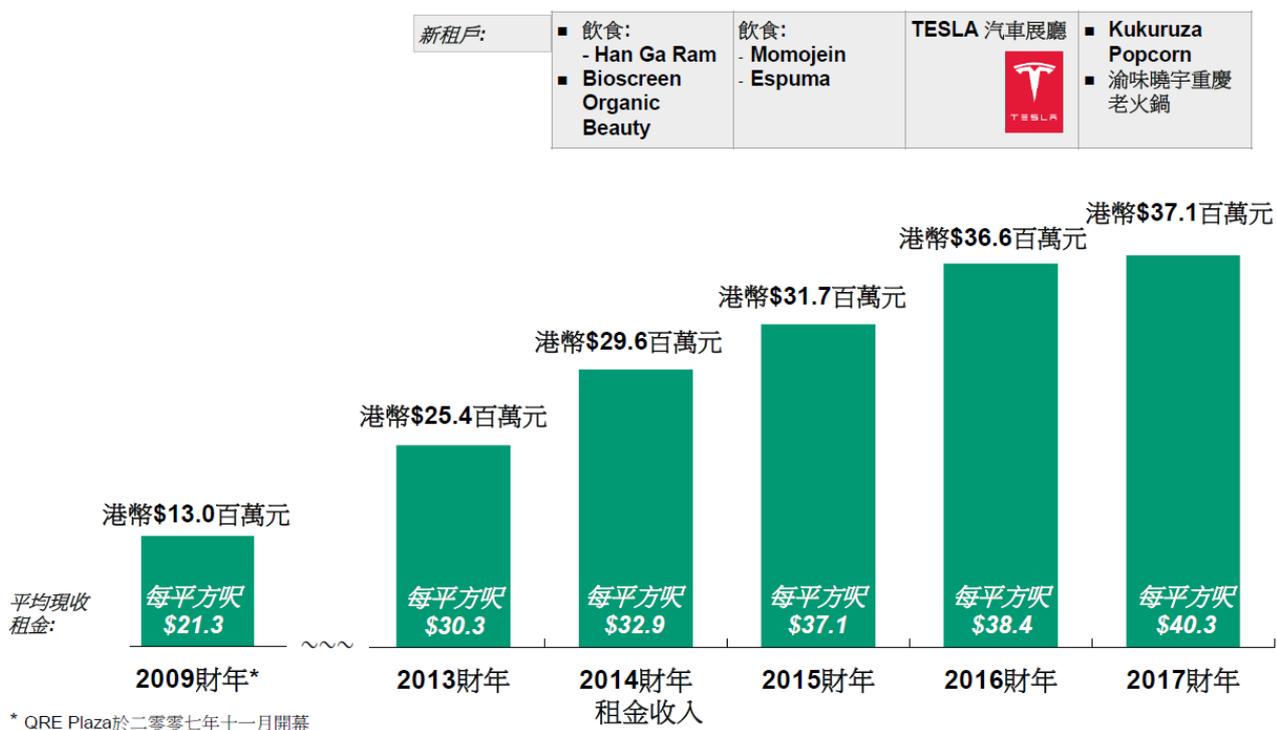
## 零售

本集團已開始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。此外，一個位於六樓總樓面面積約 7,000 平方呎的高端「展演空間」表演場地 — 「1563' Live House」已於二零一六年八月開幕。該餐廳為食客配備現場樂隊，將有助宣傳「The East」租戶的夜間業務。囍匯及鄰近地區的新住戶已成為本集團灣仔零售租戶的顧客。

## 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提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商進駐。QRE Plaza 於回顧年度的租金收入維持於港幣 3,700 萬元。

### 租金收入



## 利東街

利東街建有綠樹成蔭的行人通道，配合生活及餐飲設施，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之間的 50：50 合營企業按 40：60 的比例分佔淨租金收入。其總樓面面積約 87,700 平方呎，利東街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 96%，而平均租金約為每平方呎港幣 62 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「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。

莊士敦隧道（連接灣仔港鐵站與利東街）的建築工程正在進行，並計劃將於二零一七年第四季度完成。此外，皇后大道東隧道（連接利東街與合和中心）亦正在規劃。

項目進度	2016	2017	2018 及往後
莊士敦隧道 (利東街 → 港鐵站)	正在施工，計劃在2017年第4季度竣工		
皇后大道東隧道 (利東街 → 合和中心)	正在規劃階段		

### 胡忠大廈（零售商舖）

本集團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

儘管經濟環境充滿挑戰，總體收入仍按年上升 5%。服務式住宅的平均租金按年下跌 7%，而平均出租率則增長 11% 達 93%。

### 九展中心

#### 寫字樓

於二零一七年的施政報告中，香港政府將繼續於啓德發展區（「該區」）前機場跑道地皮上建立全新的城中樂園 — 「飛躍啓德」。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。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啓德發展區之間的連接。此舉將產生「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，啓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、九龍東活化及優質商業區的發展。

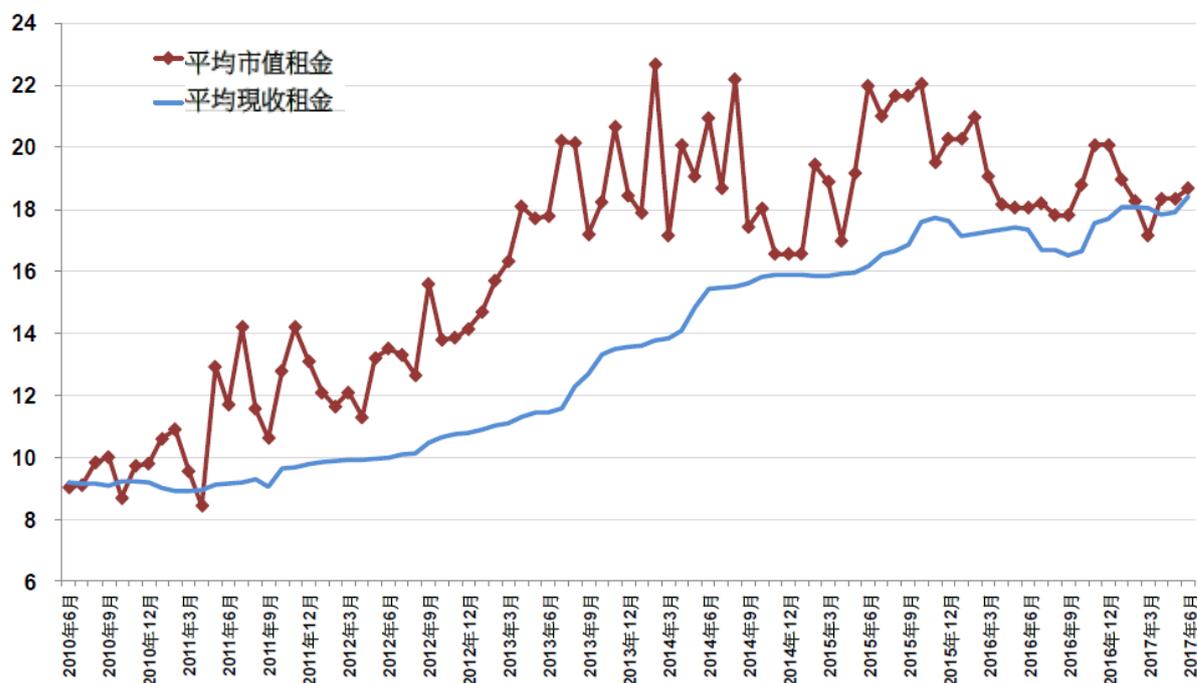
在寫字樓方面，於回顧年度，租金收入按年輕微下跌 1% 至港幣 1.42 億元（二零一六財年：港幣 1.43 億元），主要由於租戶組合重組。平均現收租金由二零一六財年每平方呎港幣 17.7 元按年上升 1% 至回顧年度每平方呎港幣 17.9 元，平均市值租金輕微下跌至約每平方呎港幣約 19 元，符合市場趨勢，而平均出租率則維持於 94% 之高水平。現收租金與市值租金差額較去年收窄主要由於需求疲弱所致。儘管如此，本集團將提出進一步的資產優化計劃，計劃包括翻新走廊及廁所、開設租戶健身房並提供母嬰室，以分階段升級服務及設施，並改善九展中心的形象，以滿足租戶的需要。本集團預期，當九龍東發展愈趨成熟，隨著其日後晉身為第二個商業中心區，屆時九展中心寫字樓將有新一輪的租金增長。

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。截至二零一七年六月三十日，政府為九展中心寫字樓的主要租戶，租用樓面面積約 250,000 平方呎，佔九展中心寫字樓之總樓面面積 33%。

## 九展中心寫字樓

### 平均市值租金及平均現收租金（二零一一年財年-二零一七財年）

（每平方呎港幣）



### *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，本集團於地下推出多廳電影院 — 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，成功令租金強勢提升，租金上漲三倍以上。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，表示 E-Max 自二零一四年開始的蛻變已取得成效。E-Max 引進更多流行品牌，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 樓的汽車展銷場續約，租金提高逾一倍，同時亦將有助 E-Max 維持其租戶組合多元化，並獲得穩定租金收入。此外，一個佔地約 30,000 平方呎的新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，作為地下時裝特賣場的延伸。隨著租戶遷出，為二零一七年第二季度開始的翻新作準備，E-Max 亦開始其第二階段的蛻變。按照計劃，時裝特賣場延伸部分的新租戶將於二零一八年夏季進駐並開始營業。B1 樓的租戶於回顧年度遷出將會對租金收入造成短期負面影響，但 B3 樓的汽車展銷場按新訂租賃協議的租金將提高逾一倍，帶來的租金收入增加將抵銷部份該短期負面影響。更重要的是，當 E-Max 的第二階段蛻變完成後，所帶來的長遠增長利益更具意義。為吸引更多本地消費，E-Max 已增擴餐飲區，以提升客流量，並增加來自零售租戶之租金收入。鑒於餐飲區域面積擴大和客流增加、地下高級時裝特賣場表現出眾以及商場第二階段蛻變，E-Max 於二零一九財年之租金收入目標亦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

九展中心致力提供會議、展覽及娛樂設施服務，其提供多元化的活動場所，讓客戶可在港舉辦各種演唱會、展覽會、會議、宴會及體育活動。於回顧年度內，九展中心已舉辦超過 163 場演唱會、體育活動及音樂劇等演出活動。

匯星場館繼續吸引各界人士前來舉辦演唱會、音樂劇、頒獎典禮及各類舞臺表演。於二零一七財年，匯星場館已舉辦 48 場演出，國際藝人紛紛在此呈獻精彩演出，包括美國天才吉他手組合 Generation AXE、韓國演藝名人池昌旭及李棟旭、韓國流行樂隊 B1A4、韓國 Hip-Hop 歌手 KUSH 及 Zion. T、日本流行樂隊 w-inds、早安少女組、台灣歌手魏如萱、陳綺貞及蔡健雅。中國娛樂頒獎盛事華鼎獎頒獎典禮亦於匯星場館舉行，還有著名音樂劇芝麻街及大型戲劇音樂劇 Hi-5 夢幻的童話世界亦在匯星場館演出。

新開設場地 The Glass Pavilion 成功吸引更多企業及宴會活動，令回顧年度的租金總收入（包括設備租賃）按年上升 8% 至港幣 6,500 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 16 場電影首映禮。儘管香港電影增長放緩，但星影匯的票房仍錄得按年 4% 的增長。

星影匯繼續致力支持獨立電影文化。今年舉辦 12 項「星影萃」活動，星影匯亦已第三年舉辦「辛丹斯電影節：香港」並首度挑選香港本土作品，與二零一六年在美國猶他州舉辦的辛丹電影節上其他 12 部電影一同放映。

今年，星影匯亦已策劃第二及第三季「Arts in Cinema」，展播關於現代藝術大師的影片，涵蓋繪畫、雕塑、電影、時裝乃至表演等各式藝術領域。

星影匯亦贊助香港浸會大學「2017 畢業作品放映會」、香港演藝學院的最佳精選影片（Best Selected Film Screenings）及香港國際電影節 2016 學生暑期計劃，大力支持本港電影學校及學生活動。

星影匯致力支持企業社會責任，年內贊助舉辦 7 場社會責任活動，今年還贏取了兩項企業社會責任獎項－獲教育局頒發「工作體驗運動支持機構」及獲香港吸煙與健康委員會頒發「香港無煙領先企業大獎」。

### 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。

於回顧年度內，悅來坊商場的租金收入按年上漲 2% 至港幣 6,200 萬元。商場於回顧年度內的平均出租率為 98%。鑒於主要租戶重組已告完成，本集團預計悅來坊商場將獲得穩定租金收入。

## 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增長 1% 至港幣 3.06 億元。客房收入按年增加 2% 至港幣 2.00 億元，主要由於平均客房房價按年增加 2% 及客房入住率維持於 97% 的高水平。餐飲收入按年微降 3% 至港幣 1.06 億元，主要由於市場競爭激烈。

於回顧年度內，訪港旅客錄得 0.3% 的按年增長，而去年同期則按年下跌 7.3%。儘管前景依然充滿挑戰，但香港酒店業有回暖跡象。

悅來酒店將透過採納靈活的市場策略，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，並正在籌劃各類市場推廣活動，以維持業務量。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。

於二零一七年六月三十日，根據戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）估計，酒店之市值為港幣 29.50 億元（相等於每間客房約港幣 320 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。於二零一七年六月三十日，悅來酒店的賬面值達港幣 3.25 億元（相等於每間客房港幣 40 萬元）。這意味著相對已知市值，隱藏價值約為港幣 26 億元。

## 餐廳及餐飲業務

本集團已擴展九展中心的餐飲業務，並繼續提供優質餐飲及服務，並且升級相關設施及設備。

九展中心的餐飲收入維持穩定並繼續獲得認可。九展中心的新場地 **The Glass Pavilion** 於二零一六年八月開業，吸引更多婚宴業務與優質活動如香港保護兒童會 90 週年慈善舞會、兒童糖尿協會慈善晚宴 2017 等，進一步加強其競爭優勢。

儘管餐飲業務競爭激烈，營商環境亦充滿挑戰—包括餐飲成本及勞工成本均在上漲，但回顧年度內餐飲業務表現依然理想，總收入錄得約港幣 1.41 億元。

## 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	部份已建及部份在建

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。截至二零一七年六月三十日，該項目共約 472,000 平方米或總樓面面積的 43%（包括 175 座聯排別墅及 3,627 個高層洋房單位）已售出及入賬。

322 個或 37,500 平方米之高層洋房單位及 16 個或 4,600 平方米之聯排別墅已於回顧年內及截至二零一七年八月四日期間售出，銷售額錄得人民幣 6.36 億元。於上述期間售出的高層洋房單位平均售價約為每平方米人民幣 12,100 元，較二零一六財年上升 10%，主要由於市場需求有所增長。

於回顧年內，486 個或 55,100 平方米之高層洋房單位及 11 個或 3,200 平方米之聯排別墅已入賬，帶來收益人民幣 7.15 億元，按年上升 179%，並超出原入賬目標人民幣 6 億元。視乎施工進度，本集團於二零一八財年的目標入賬銷售額約人民幣 5 億元。本集團將繼續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)	目標 ~人民幣5億元 <sup>註1</sup>

註1: 視施工進度而定

營業稅改徵增值稅已於二零一六年五月一日生效，而該變動對回顧年內的淨溢利並無影響。根據最新估計，預期該變動將對二零一八財年淨溢利產生少於 10% 的負面影響。

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。根據花都區政府網站資料，地鐵九號線現正計劃於二零一七年第四季度開始營運，並計劃於本區附近興建一個地鐵站出口，將進一步改善本區內連接。

### 已入賬的收入和平均銷售價



### 已入賬樓面面積 (平方米)

高層洋房	41,000	56,000	24,500	41,000	67,600	29,600	23,200	55,100
聯排別墅	13,000	1,000	13,800	1,700	-	900	900	3,200

### 已入賬單位

高層洋房	366	574	306	333	695	252	195	486
聯排別墅	43	4	48	6	-	3	3	11

註 1: 2014 財年並無聯排別墅之銷售入賬

## 囍滙

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

囍滙包括四幢大廈，提供 1,275 個不同面積及戶型的住宅單位。截至二零一七年六月三十日，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，其中 1,273 個單位（佔售出單位的 99%）均已交收完畢。囍滙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。

### 囍滙住宅銷售（截至二零一七年六月三十日）

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

囍滙分佔銷售收益（扣除市建局份額）為港幣 52.07 億元（1,274 個單位或 655,000 平方呎）已於二零一七年六月三十日前入賬，其中收益港幣 4.27 億元（31 個單位或 34,000 平方呎）於回顧年內入賬，去年則入賬港幣 40.74 億元（1,065 個單位或 520,000 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	已落成並自二零一零年六月起部分售出

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。

截至二零一七年八月四日，其 76 個單位當中的 69 個單位或 91% 已經售出，帶來總銷售收益約港幣 32.07 億元（包括來自出售車位之收益）。按實用面積計算，售出單位之平均售價約為每平方呎港幣 34,300 元。於回顧年內，總實用面積約為 12,800 平方呎的 10 個單位以每平方呎平均售價港幣 34,900 元售出，當中 9 個單位的淨銷售收益約港幣 3.86 億元已於二零一七財年入賬。截至二零一七年六月三十日，7 個未出售單位、1 個已於二零一七財年售出但未入賬單位及餘下車位之賬面值約為港幣 2.92 億元。

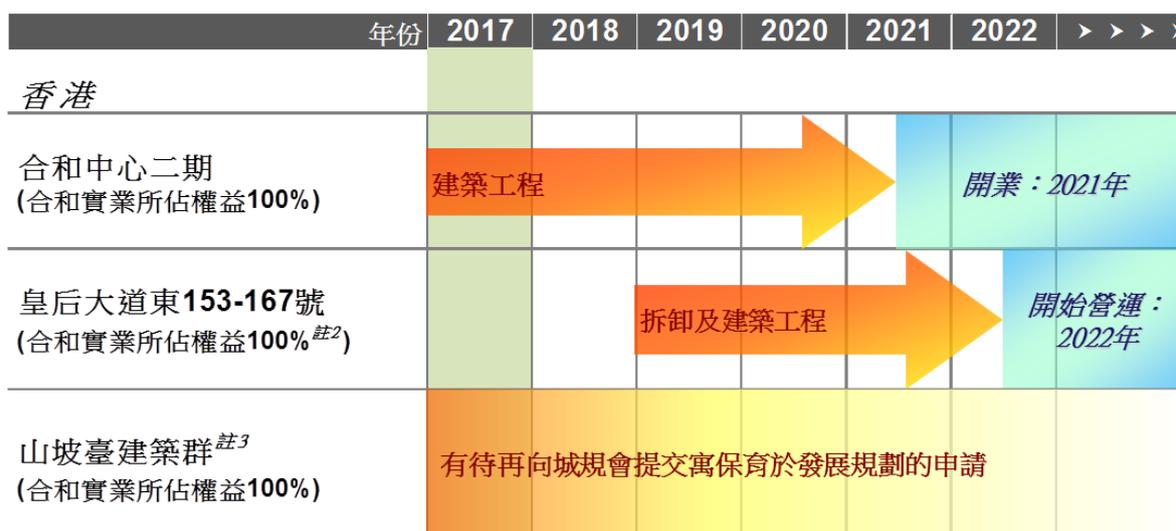
儘管二零一六年十一月推行全新的從價印花稅，但由於新盤供應量有限，特別是黃金地段及傳統豪宅區一帶的單位，豪宅市場相對未受影響。因此，本集團仍對豪宅物業市場的長遠前景充滿信心。

樂天峯亦成功吸引大型及著名企業，以及獨立專業人士提出租賃要約。務求為本集團爭取最大的收益，於二零一七年八月四日，7 個未售單位當中有 4 個已租出，按實用面積計算，平均月租約每平方呎港幣 65 元。此等單位仍供出售。

## C. 興建中／持作發展物業



## 項目進度<sup>註1</sup>



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%業權和皇后大道東153號超過80%業權。為重建而強制售賣(透過拍賣)皇后大道東153號的申請已於二零一七年三月提交以取得100%業權

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 90 至 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。酒店之土地平整工程正在進行中及各項建築工程取得全面進展。

誠如二零一七年四月十三日所公佈，鑑於本集團最近採用新的地盤平整及地基工程設計，以改善合和中心二期的整體設計及令建築結構更加鞏固，地盤平整及地基工程的動工期會延長。故此，合和中心二期現時的目標開業時間將推遲至二零二一年。

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。新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。

儘管須延長地盤平整工程的動工期，但預計總投資成本（包括補地價金額）仍為約港幣 90 至 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<sup>註1</sup> (港幣百萬元)

截至 2017 年 6 月 30 日	2018 財年	2019 財年	2020 財年及往後
約\$4,820 <sup>註2</sup>	\$400	\$570	\$3,430

**預計總投資：維持約港幣 90 - 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

於二零一七年六月三十日，根據戴德梁行估計，該項目酒店部分之市值為港幣 40.94 億元（相等於每個在建中房間約港幣 400 萬元）。根據認可的市場慣例，該項目酒店部分之價值已按成本約港幣 25.38 億元（相等於每個在建中房間約港幣 250 萬元）在本集團的資產負債表中列賬。這意味著相對已知市值，隱藏價值約為港幣 15 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

\*收購最後一個單位的日期

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。截至二零一七年六月三十日，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向城市規劃委員會重新提交。

## 皇后大道東 153 - 167 號

項目資料	
建議用途	商業
預計總投成本	約港幣 12 億元

本集團已於二零一七年三月透過申請為重建而強制售賣（透過拍賣），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。項目預估將於二零二二年開始營運。由於發展項目擴展，合和實業的物業組合在皇后大道東的介面將得以增加。

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，將產生顯著的協同效應。合和中心二期的零售空間，以及本集團現有之零售空間，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

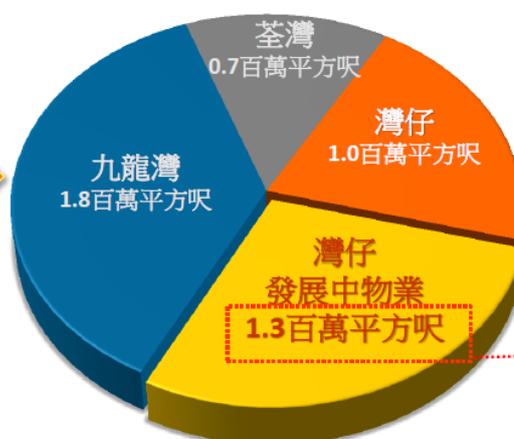
總樓面面積: 3.5 百萬平方呎



+37%

未來

總樓面面積: 4.8 百萬平方呎



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

註1: 按目前計劃

\* 包括酒店

## 2. 基建業務

### A 合和公路基建

#### 業務回顧

於回顧年度內，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道的綜合日均路費收入按年增長8%至人民幣1,250萬元，路費總收入合計人民幣45.79億元。

廣深高速公路自二零一五財年下半年起保持增長動力。於回顧年度內，其日均路費收入按年上升6%至人民幣920萬元，為二零一二年六月收費標準下調後的新高。與此同時，日均折合全程車流量按年增長8%至9.9萬架次，達到歷史新高。增長受到珠三角地區穩健的經濟環境所支持。

珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入及日均折合全程車流量分別錄得按年15%及17%的強勁增長，達到人民幣340萬元及4.7萬架次的歷史高位。強勁的表現不但受到珠三角地區穩健的經濟環境所支持，而且受惠於105國道及周邊地方道路從二零一六年八月中至二零一九年年底進行維修和改造升級工程所產生的正面影響。

自二零一七財年起之年度業績，珠江三角洲西岸幹道的資訊將會整合披露。由於珠江三角洲西岸幹道於二零一三年一月全綫通車，並從二零一六財年開始錄得盈利，簡化披露方式能夠反映珠江三角洲西岸幹道整體的營運情況。

合和公路基建集團於回顧年度內按比例分成的綜合路費收入淨額按年上升8%至人民幣21.59億元，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道分別貢獻72%及28%，二零一六財年分別為74%及26%。

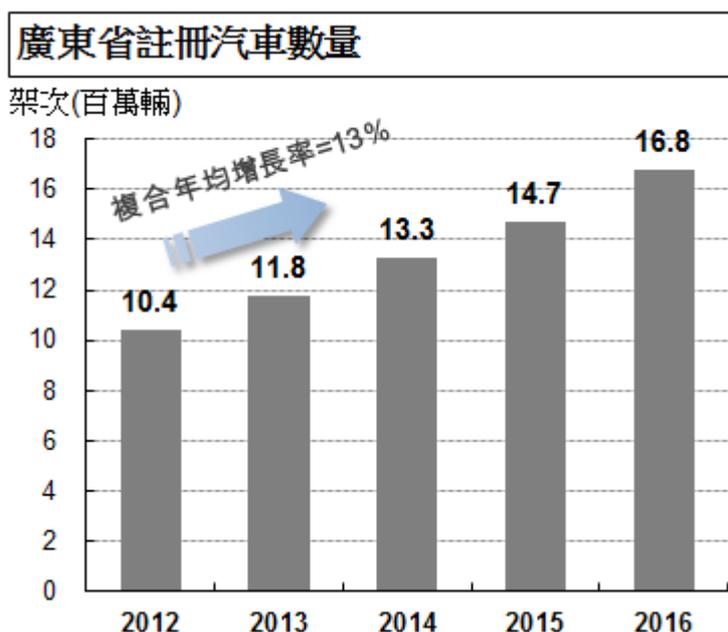
財政年度	二零一六年	二零一七年	變動%
<b>於合營企業層面</b>			
<b>廣深高速公路</b>			
日均路費收入# (人民幣千元)	8,682	<b>9,169</b>	+6%
日均折合全程車流量* (千架次)	92	<b>99</b>	+8%
<b>珠江三角洲西岸幹道</b>			
日均路費收入# (人民幣千元)	2,941	<b>3,377</b>	+15%
日均折合全程車流量* (千架次)	40	<b>47</b>	+17%

# 包括稅項

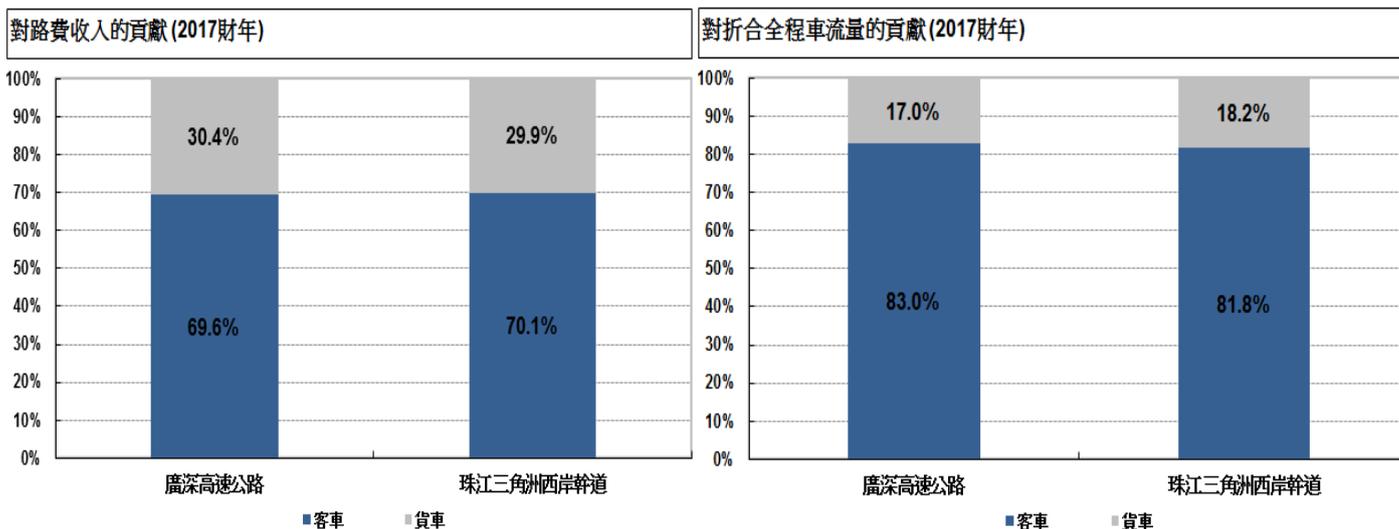
\* 日均折合全程車流量的計算方法是在高速公路行駛的全部車輛之總行駛里程除以高速公路全綫長度及回顧年度內的總天數。其考慮到高速公路上全部車輛之總行駛里程，是一項行業通用的營運數據，能更好地反映道路的使用率

## 經濟環境

從二零一二年至二零一六年年底，廣東的高速公路總里程複合年均增長 9% 達到 7,683 公里。另一方面，註冊汽車數量的複合年均增長率於同期內達到了 13%，使道路使用需求持續增加。二零一六年註冊汽車數量按年增長 14%，在年底達到 1,680 萬輛的紀錄高位。廣東收費公路供給的增長率遠遠落後於需求。經濟穩健發展與註冊汽車數量不斷上升，均創造持續的道路使用需求，並將繼續支持合和公路基建集團高速公路的增長。



根據中國汽車工業協會資料，二零一六年中國內地汽車銷量上升14%至約2,800萬輛的歷史新高，這受惠於1.6升及以下排量的乘用車購置稅法定稅率從二零一五年十月一日起由10%降至5%的措施。中國內地自二零零九年起已連續第八年成為世界最大汽車銷售市場。在二零一六年年底，國內註冊汽車數量已經超過1.8億輛，而且數量持續攀升。二零一七年乘用車購置稅稅率由二零一六年的5%上調為7.5%，並會在二零一八年恢復至減免前的10%法定水平。因為稅務優惠力度降低，二零一七年上半年汽車銷量溫和上升4%至約1,300萬輛。中國內地和廣東汽車數量的增長主要受到乘用車的銷售增長帶動，合和公路基建相信廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道會持續受惠。



中國內地持續推動供給側結構性改革，為經濟增長提供一個具持續性的環境。二零一六年中國內地和廣東的國內生產總值分別增長 6.7% 及 7.5%。二零一七年上半年中國內地和廣東的國內生產總值增長分別維持在 6.9% 及 7.8%，保持良好勢頭並且超越 6.5% 左右及 7% 以上的原目標。

中國政府的第十三個五年規劃(2016-2020)中首次提出戰略性區域發展規劃 - 粵港澳大灣區(「大灣區」)，旨在加強區內的城市群包括香港、澳門及廣東省九個城市的基礎設施聯繫，並促進經濟合作。未來幾年，大灣區的經濟發展將進一步提速，廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道完善地連接大灣區大部份人口稠密的城市，預期會受惠於提速中的經濟發展。

### 粵 港 澳 大 灣 區

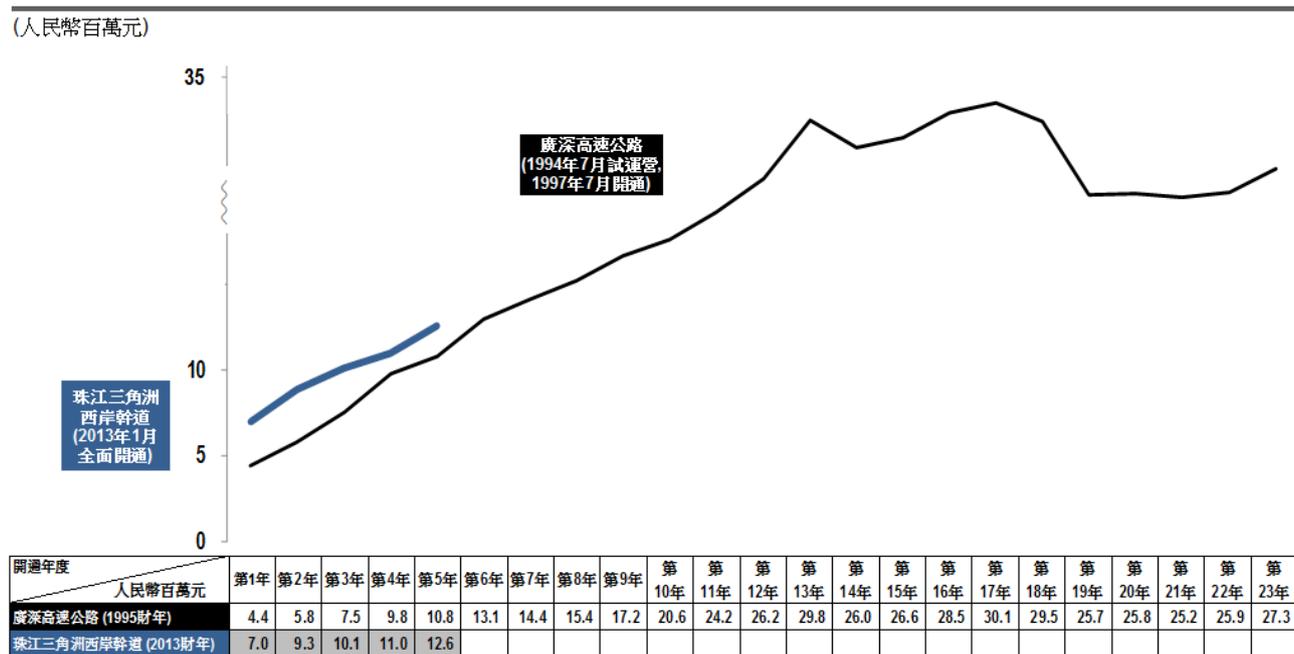


資料來源： 中華人民共和國國務院、廣東省統計局、香港特別行政區政府統計處、澳門特別行政區政府統計暨普查局

## 珠江三角洲西岸幹道的增長潛力

珠江三角洲西岸幹道是珠三角西岸地區區域性高速公路網中最直接和便捷的高速公路主幹道，從北至南途經廣州、佛山、中山和珠海等最繁榮和人口稠密的城市，更可透過其南端的高速公路網直達橫琴國家級新開發區及快將落成的港珠澳大橋。珠江三角洲西岸幹道自開通起一直實現穩健增長，憑藉其位處珠江三角洲西岸的地理優勢，必可受惠於區內蓬勃的經濟發展。

### 珠江三角洲西岸幹道 — 全年每公里路費收入\*



\* 包括稅項

珠江三角洲西岸幹道位處珠三角西部的中心，沿中央軸線伸延，與廣州環城高速公路、廣明高速公路、廣州南二環高速公路、中江高速公路以及西部沿海高速公路均有良好的連接；未來除連通快將落成的港珠澳大橋外，還將與廣中江高速公路、虎門二橋及深中通道(根據媒體的報導，這些基建項目將分別於二零一九年、二零一九年及二零二四年開通)銜接，形成一個全面的區域性高速公路網。在二零一七年第一季度，連接珠江三角洲西岸幹道南端與橫琴二橋之間的一段高速公路已經開通，加強珠江三角洲西岸幹道作為往返廣州與橫琴唯一一條最便捷的高速公路主幹道。此外，連接西綫 IV 期延長線南端與港珠澳大橋的珠海接線亦已於二零一六年九月九日局部開通，提供直達珠海市中心的路線，待全部建成後將接通港珠澳大橋。合和公路基建相信良好的連接性將為珠江三角洲西岸幹道帶來持續及穩定的車流量。



\*根據媒體報導

港珠澳大橋將會連接香港與珠三角西部，落成後珠三角西部城市將納入以香港為中心的三小時生活圈。配合鄰近交通網絡升級，大橋將提升周邊城市的地理優勢及競爭力，為區內帶來新商機。更便捷的陸路交通和更短的行車時間將促進珠三角西部與香港之間的跨境客運及貨運。在將來，透過港珠澳大橋，往來香港與珠海的交通時間將由現時經陸路需四個小時或經水路需超過一個小時大幅縮減至約 30 分鐘。故此，港珠澳大橋通車後將促進珠三角西部的交通，尤其是相關的接駁交通。參照深港西部通道於二零零七年開通後，私家車跨境牌照數目明顯增加，以利用跨境口岸擴大後的容量。預期在港珠澳大橋跨境口岸開放後不久，將會發放更多的私家車跨境牌照，推動珠江三角洲西岸幹道的車流增長。港珠澳大橋的開通將進一步加快區域的經濟發展與融合，使珠江三角洲西岸幹道受惠。

珠海橫琴是繼上海浦東區及天津濱海新區後第三個國家級新開發區，亦是二零一五年四月設立的中國(廣東)自由貿易試驗區的一部份，是重點發展商業服務、旅遊、娛樂、科研等領域的新增長中心。未來數年將建成包括商業地標、酒店及旅遊景點等多個重點的發展項目。根據媒體報導，截至二零一七年六月，橫琴新區已承諾的項目投資總額已超過人民幣3,400億元。當中長隆國際海洋度假區乃橫琴標誌性項目之一，而且是旅遊業的主要推手，其代表性主題樂園—長隆海洋王國於二零一六年接待了約850萬旅客，全年增長13%。度假區擴建工程正在積極推進，總投資金額超過人民幣500億元，規劃建成後可以容納每年約5,000萬人次的旅客量。此外，麗新集團的創新方項目一期亦是一個側重於文化及休閒娛樂產業，並設有主題酒店的標誌性項目，據媒體報導其計劃在二零一八年末開業，預計營運首年可吸引500萬訪客。截至二零一六年年底，澳門政府累計向橫琴當局推薦了83個澳門投資項目進入粵澳合作產業園，項目承諾的投資金額預計超過人民幣2,000億元。據媒體報導，13個項目已動工，並將從二零一八年起陸續落成。除此之外，珠海已成為舉辦國際盛事的首選地點。從二零一六年起，中國國際馬戲節將由每兩年一次改為每年舉辦，而中國國際航空航天博覽會則會維持兩年一次在珠海舉辦。珠江三角洲西岸幹道將受惠於橫琴逐步發展而增加的區域交通運輸需求。

## 橫琴的發展

曆年	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	▶	▶	▶
<b>項目</b>										
長隆國際海洋度假區一期	2014年3月開業									
長隆國際海洋度假區二期							目標於2020年開業*			
麗新集團-創新方一期						目標於2018年末開業*				
法拉帝遊艇亞太中心						目標於2018年開業*				
粵澳合作產業園						目標自2018年起陸續落成*				
<b>基建</b>										
澳門路氹-橫琴口岸二十四小時通關		自2014年12月開始								
橫琴二橋			2015年12月開通							

\* 根據媒體報導

另一方面，澳門新建的博彩度假村及酒店有助推動旅遊業。自二零一五年起，路氹城多個項目落成吸引更多旅客，當中包括澳門銀河二期、新濠影滙、永利皇宮及澳門巴黎人，合共提供超過 7,500 間客房。此外，還有一些值得留意的項目正在興建。根據媒體報導，約有 1,400 間房間的美獅美高梅預計在二零一七年第四季度開幕，而約有 2,000 間客房的上葡京則會於二零一八年下半年開幕。這些新地標將為區內帶來煥然一新的休閒娛樂及住宿體驗，推動澳門旅遊業的第二波增長。澳門對接橫琴的口岸亦自二零一四年十二月十八日起對旅客及客車實施 24 小時通關，促進了跨境交通量。與二零一四年比較，路氹城與橫琴之間的日均跨境客流及車流增長強勁，在二零一六年分別上升 69% 及 23% 至 2.4 萬人次及 3,000 車次。珠江三角洲西岸幹道作為從廣州至橫琴和澳門最直接及便捷的高速公路，將會受惠於區域發展所帶來愈來愈多的客貨運輸需求。

## 收費公路行業的最新動向

### **國有高速公路貨車通行費折扣優惠**

廣東省交通集團有限公司及廣東省南粵交通投資建設有限公司(廣東省主要的國有收費公路投資者及營運者)於二零一七年六月二十九日聯合宣佈，旗下省內 43 條國有高速公路從二零一七年七月一日開始對使用粵通卡支付通行費的貨車給予 15% 的通行費折扣優惠，以助降低物流業的成本。此貨車通行費折扣優惠不適用於廣深高速公路及珠江三角洲西岸幹道。合和公路基建將密切留意有關情況。

### **收費公路管理條例(修訂建議)**

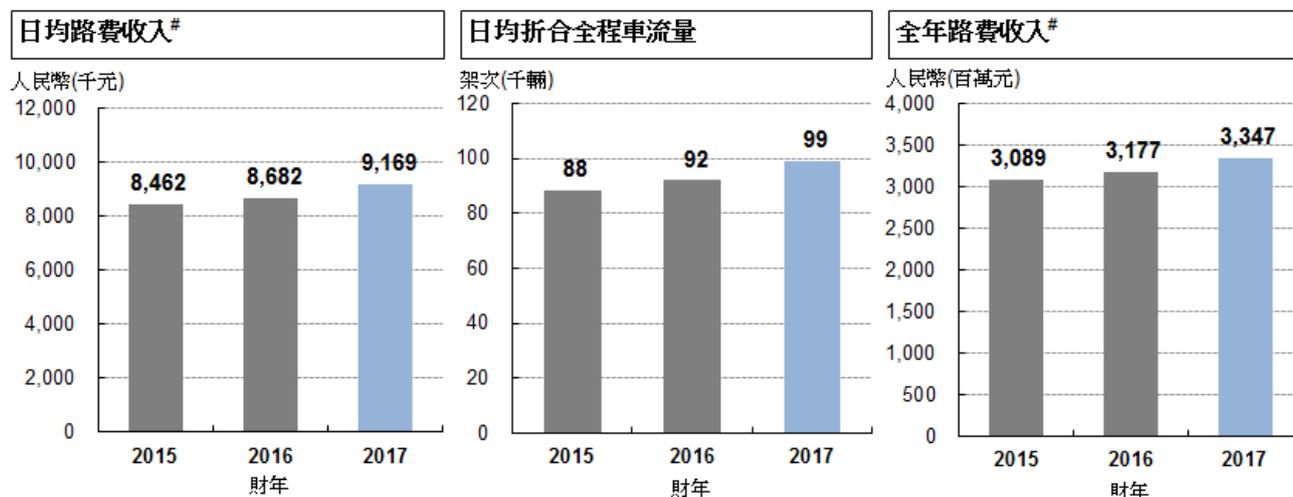
交通運輸部於二零一三年五月八日提出對現行收費公路管理條例的修訂建議，並向公眾及相關行業徵求意見。於二零一五年七月二十一日，交通運輸部公佈了新版本的修訂並再次徵求公眾意見。影響營運中的收費公路公司的新條文主要包括(1)收費期限從現行的二十五年上調至最多三十年；(2)為了提高通行能力而增加投資可以延長營運期及(3)地方政府推出路費減免政策損害收費公路公司的合法權益且引致任何收入損失，應對該等公司作出補償。合和公路基建將密切跟進其發展。

## 廣深高速公路

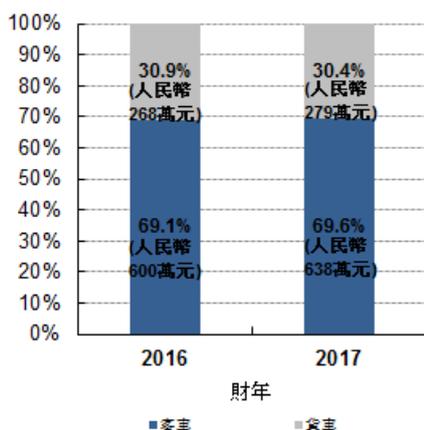
廣深高速公路是一條連接廣州、東莞、深圳三個珠三角地區主要城市及香港的高速公路主幹道。自沿江高速公路於二零一三年年底全綫開通後，廣深高速公路已於二零一五財年下半年起恢復正增長。回顧年度內，增長保持穩定。日均路費收入按年上升6%至人民幣920萬元，為二零一二年六月收費標準下調後的新高。全年路費總收入為人民幣33.47億元。廣深高速公路的日均折合全程車流量按年上升8%至9.9萬架次，達到歷史高位。與二零一六年九月十四日創下的新歷史峰值12.1萬架次比較，廣深高速公路的車流量仍有22%增長空間。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔廣深高速公路路費收入及折合全程車流量的比例分別為69.6%及83.0%。二零一七年上半年廣州、東莞、深圳的地區生產總值增長在7.9%-8.8%之間，穩健的經濟環境支持著廣深高速公路的增長。

由於道路網絡改造升級工程的關係，深圳灣跨境口岸周邊區域自二零一六年十月中起實施交通限行措施，導致部份客車被分流到廣深高速公路，至今影響輕微。上述工程的建設期已延長至二零一七年十月中結束，合和公路基建集團會持續關注其影響。

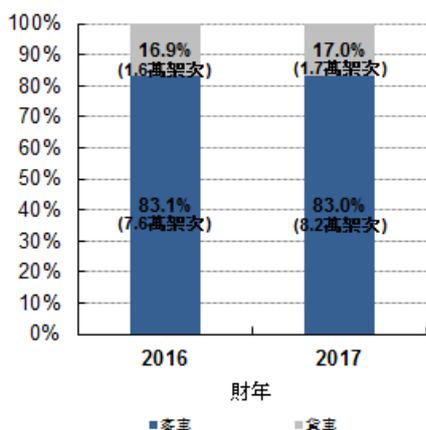
與廣深高速公路太平至南頭段平行的南光高速公路及龍大高速公路深圳段，從二零一六年二月七日起轉變為免費高速公路，其時對廣深高速公路帶來輕微的正面影響。免收通行費實施一年後，對廣深高速公路相關路段按年增長的促進效果已經減弱。



以車種劃分的日均路費收入



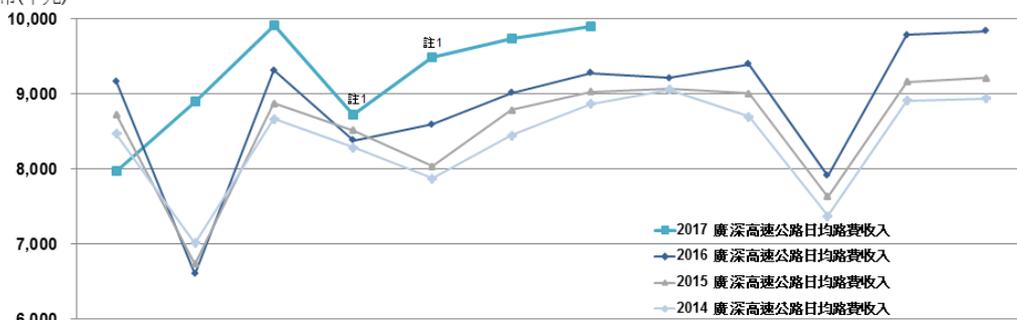
以車種劃分的日均折合全程車流量



# 包括稅項

### 廣深高速公路日均路費收入 (每月)

人民幣(千元)

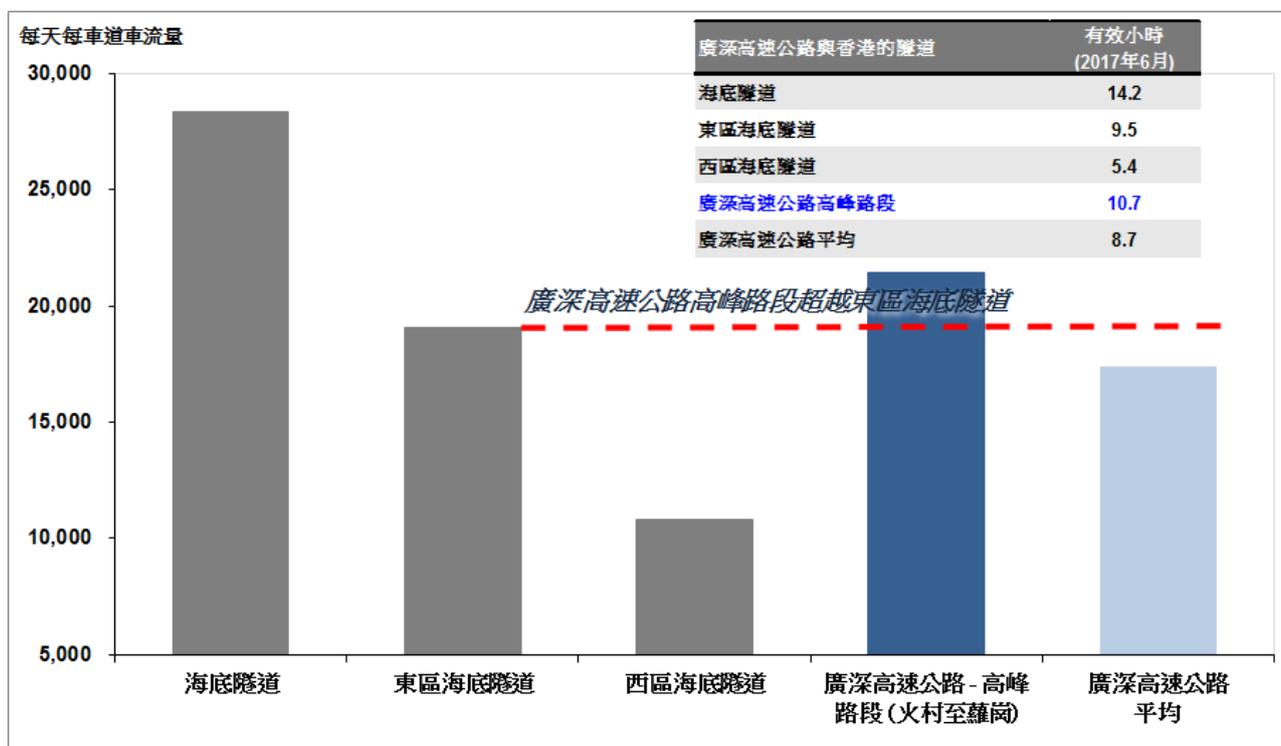


	一月 + 二月 (春節)	三月	四月 (清明節)	五月 (勞動節)	六月	七月	八月	九月 + 十月 (國慶節)	十一月	十二月	按年變動		
											曆年 年均	上半 曆年	下半 曆年
2014	7,770	8,657	8,276	7,868	8,438	8,857	9,046	8,017	8,903	8,933	8,384	-5%	-6%
2015	7,774	8,867	8,505	8,025	8,775	9,017	9,057	8,300	9,153	9,202	8,567	+2%	+2%
2016	7,921	9,303	8,374	8,584	9,002	9,266	9,204	8,634	9,779	9,831	8,875	+3%	+4%
2017	8,402	9,899	8,708	9,479	9,726	9,896						+7%	
2016 相對 2015 按年變動	+2%	+5%	-2%	+7%	+3%	+3%	+2%	+4%	+7%	+7%	+4%		
2017 相對 2016 按年變動	+6%	+6%	+4%	+10%	+8%	+7%							

註1：四月：相比二零一六年，二零一七年多一天實施免費通行的節假日；五月：相比二零一六年，二零一七年少一天實施免費通行的節假日

參考下圖，比較廣深高速公路與香港東區海底隧道的斷面車流量(每車道)，其最繁忙的路段超越東區海底隧道，而所有路段平均的斷面車流量則低於東區海底隧道。

### 廣深高速公路 - 每車道日均斷面車流量及有效小時



備註：

- 1) 有效小時=每車道車流量/每車道每小時2,000車次
- 2) 廣深高速公路擴建後，五點梅至太平及鶴州至福永路段為雙向10車道
- 3) 香港各隧道日均車流量(2017年5月)：海底隧道11.3萬車次，東區海底隧道7.6萬車次，西區海底隧道6.5萬車次
- 4) 廣深高速公路日均車流量(2017年6月)

根據媒體報導，深圳計劃於二零一八年在 107 國道寶安段開展改造升級工程，但建設工程的具體開工日期尚未公佈。合和公路基建集團將繼續留意有關情況。

廣深高速公路於一九九七年七月正式開放通車，至二零一七財年已營運二十週年。依照合作經營合同，從二零一七年七月一日開始的未來十年，合和公路基建集團在廣深合營企業的利潤分成比例會由 48% 調整為 45%。

廣深合營企業一直致力於提升其營運效率，通過於收費車道及入口車道安裝自動化設備以應付不斷增長的車流量。現時廣深高速公路約 76% 的入口車道已安裝 ETC 或自助發卡設備。廣深合營企業亦已經完成一項組織架構評估，旨在合理化員工隊伍，以長期提升營運效率，該方案目前正在落實中。

## 珠江三角洲西岸幹道

珠江三角洲西岸幹道分三個階段建設，並於二零一三年一月二十五日全綫開放通車。這是一條全長97.9公里、雙向共6車道的封閉式高速公路，由北至南沿珠三角西部中央軸線伸延，連接廣州、佛山、中山及珠海四個主要城市。珠江三角洲西岸幹道是連接廣州市中心與珠海市中心唯一主要的高速公路主幹道，透過接通橫琴二橋、珠海接線及快將落成的港珠澳大橋，提供最快捷的路線前往橫琴、澳門及香港。

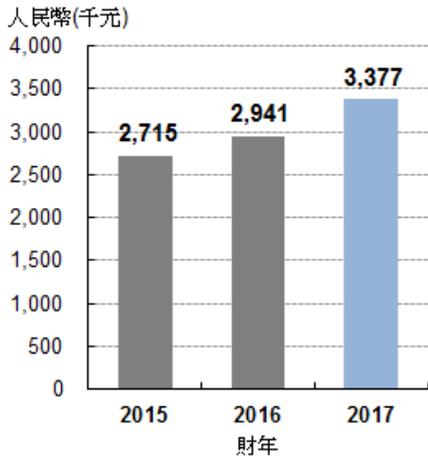
回顧年度內，珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入及日均折合全程車流量增長強勁，分別實現按年增長15%及17%至人民幣340萬元及4.7萬架次。與此同時，全年路費總收入為人民幣12.33億元。客車對路費收入及車流量的貢獻最大，佔珠江三角洲西岸幹道路費收入及折合全程車流量的比例分別為70.1%及81.8%。於二零一六年九月十四日，珠江三角洲西岸幹道的路費收入錄得新高，達到人民幣430萬元。珠三角西岸地區四個主要城市包括廣州、佛山、中山及珠海經濟環境穩健，二零一七年上半年地區生產總值增長在7.4%-9.2%之間，支持著珠江三角洲西岸幹道的強勁增長。

在105國道及周邊地方道路上持續開展的維修和改造升級工程亦對其營運表現有正面影響。相關的維修和改造升級工程在二零一六年八月中至二零一八年九月初期間的不同時期進行施工，並且實施相應的交通限行措施，部份車輛被分流到珠江三角洲西岸幹道行駛，從而對其帶來正面影響。

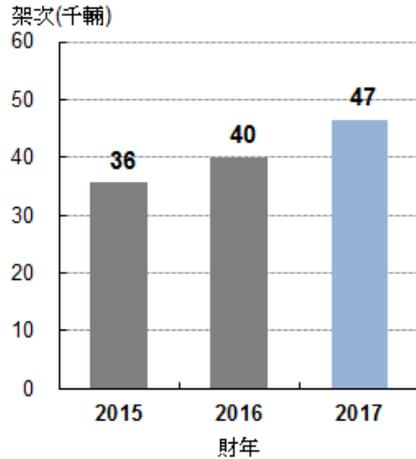
佛山一環公路是佛山市主要的地方公路，鄰近珠江三角洲西岸幹道北端，將按計劃改造升級成為多條收費高速公路。建設工程從二零一七年六月底展開直至二零一九年年底，部份路段會實施交通限行措施，並禁止一切貨車在二零一七年八月一日至二零一八年十二月三十日施工期間通行。因此，交通會被分流到周邊道路，包括珠江三角洲西岸幹道，預計屆時其車流量將會增加，合和公路基建將繼續留意其影響。

此外，西綫 IV 期延長線與橫琴二橋之間的一段高速公路已經在二零一七年第一季度開通，繼而形成一條由珠江三角洲西岸幹道、西綫 IV 期及其延長線和橫琴二橋所組成的高速公路主幹道，是珠三角西岸地區唯一一條服務往返廣州與珠海橫琴的交通大動脈。珠江三角洲西岸幹道將進一步得益於橫琴和澳門的旅遊業發展。

日均路費收入#



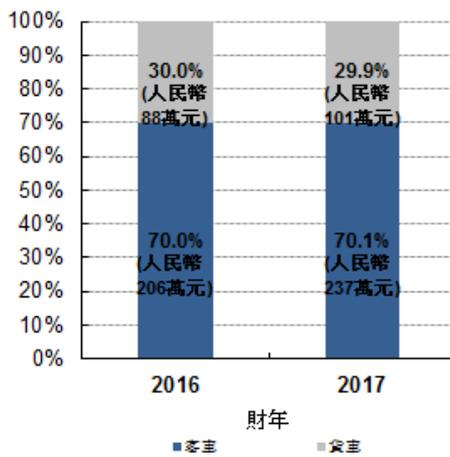
日均折合全程車流量



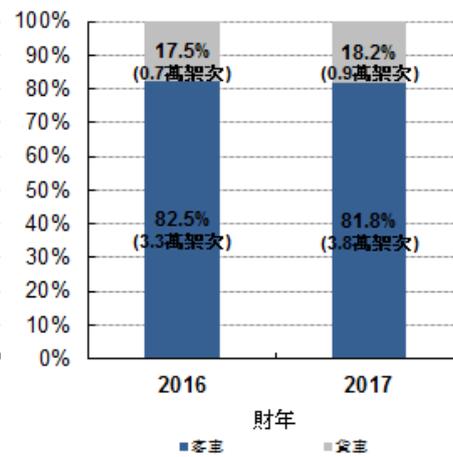
全年路費收入#



以車種劃分的日均路費收入



以車種劃分的日均折合全程車流量



# 包括稅項

## B 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	二零一六財年	二零一七財年
總發電量	43 億千瓦時	<b>52 億千瓦時</b>
使用率 <sup>註1</sup> (時數)	41% (3,592 小時)	<b>49%</b> ( <b>4,296 小時</b> )
可利用率 <sup>註2</sup>	66%	<b>73%</b>
平均上網電價 (含脫硫、脫硝及除塵) (不包括增值稅) (人民幣/兆瓦時)	394.4	<b>374.2</b> <sup>註3</sup>
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)	475	<b>600</b>

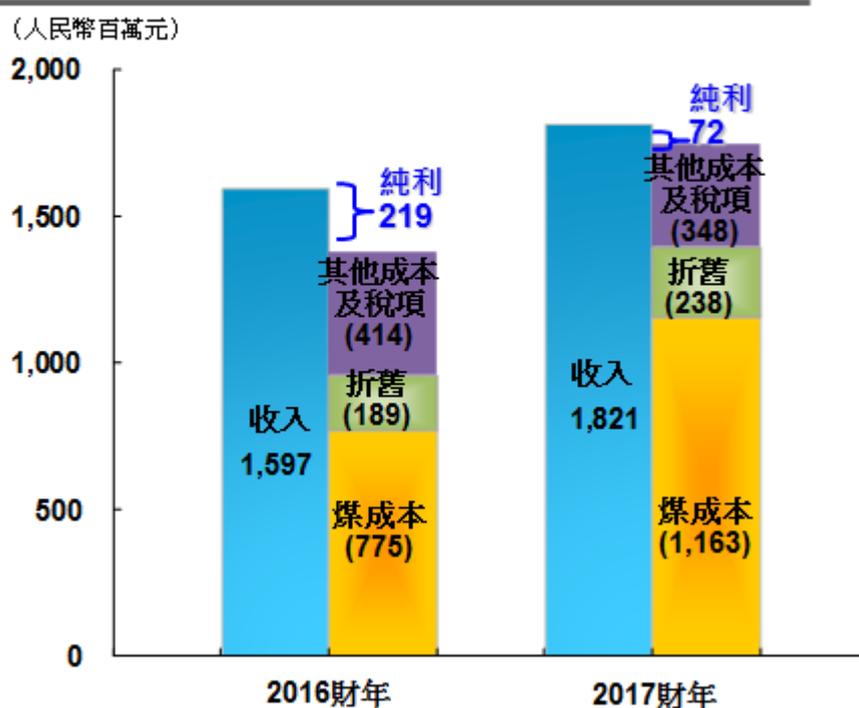
$$\text{註1：使用率} = \frac{\text{回顧年內機組總發電量}}{\text{回顧年內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

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

註3：含超低排放電價：

1 號發電機組 — 自二零一七年一月十八日起；2 號發電機組 — 於回顧年內

## 損益摘要－合營企業層面100%



於回顧年內，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 2.19 億元下降至人民幣 7,200 萬元，淨利潤率由 14% 下降至 4%。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。

於二零一七年七月，廣東省發展和改革委員會宣佈，自二零一七年七月一日起，廣東省燃煤發電廠的上網電價每兆瓦時上調人民幣 2.1 元至人民幣 387.2 元（含脫硫、脫硝及除塵，不包括增值稅）。

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盈利貢獻。

### 河源電廠二期

視乎華南地區的長期電力需求等各項條件，管理層將繼續審視參與項目二期兩台 1,000 兆瓦燃煤發電機組的可行性。

## 其他資料

### 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，其中包括本集團截至二零一七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二零一七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

本公司或其任何附屬公司於截至二零一七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

於截至二零一七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，因此本公司並未設立提名委員會。董事會全體定期就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  
截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	2016 港幣千元	2017 港幣千元
營業額	3	1,850,252	2,360,128
銷售及服務成本		(770,970)	(943,575)
		<u>1,079,282</u>	<u>1,416,553</u>
其他收入	4	155,005	115,187
其他收益及虧損	5	(61,843)	1,391
銷售及分銷成本		(72,573)	(77,862)
行政費用		(343,287)	(339,576)
出售歸類為持作出售資產之盈利（樂天峯）		-	39,065
已落成投資物業之公平值收益		1,344,740	627,489
財務成本	6	(59,411)	(12,132)
應佔合營企業業績：	7		
高速公路項目		654,518	760,386
發電廠項目		106,483	33,587
物業發展項目（囍滙及利東街）		424,905	43,448
應佔聯營公司溢利		2,060	2,084
除稅前溢利	8	3,229,879	2,609,620
所得稅支出	9	(234,985)	(386,212)
<b>本年度溢利</b>		<u>2,994,894</u>	<u>2,223,408</u>
其他全面支出：			
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		(865,525)	(136,406)
<b>本年度全面收益總額</b>		<u>2,129,369</u>	<u>2,087,002</u>
<b>本年度應佔溢利：</b>			
本公司擁有人		2,762,145	1,961,273
非控股權益		232,749	262,135
		<u>2,994,894</u>	<u>2,223,408</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		2,116,624	1,865,209
非控股權益		12,745	221,793
		<u>2,129,369</u>	<u>2,087,002</u>
		港幣元	港幣元
每股溢利	10		
基本		3.17	2.25
攤薄後		3.17	N/A

## 綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	2016 港幣千元	2017 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
已落成投資物業		29,639,276	30,318,946
物業、機械及設備		660,394	700,246
發展中物業			
合和中心二期之商業部份（投資物業）		4,548,835	4,645,923
合和中心二期之酒店部份（物業、機械及設備）		2,409,525	2,537,700
皇后大道東項目（投資物業）		769,571	776,930
擬發展物業		799,443	1,156,903
合營企業權益			
高速公路項目		7,415,200	6,149,912
發電廠項目		1,124,815	1,143,386
物業發展項目		618,905	662,353
聯營公司權益		38,895	38,548
可供出售投資		8,585	8,513
		48,033,444	48,139,360
<b>流動資產</b>			
存貨		7,879	8,070
物業存貨			
發展中		418,320	304,766
已落成		368,822	128,455
貿易及其他應收賬款	12	58,987	37,132
按金及預付款項		143,550	149,303
應收合營企業之款項		528,806	305,306
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）		2,885,757	4,035,537
合和公路基建集團		761,392	540,365
		5,173,513	5,508,934
歸類為持作出售資產（樂天峯）		638,000	292,100
		5,811,513	5,801,034
<b>總資產</b>		53,844,957	53,940,394

綜合財務狀況表（續）  
於二零一七年六月三十日

	附註	2016 港幣千元	2017 港幣千元
<b>股東權益及負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		11,197,829	<b>11,197,829</b>
儲備		35,313,723	<b>36,048,235</b>
本公司擁有人應佔權益		46,511,552	<b>47,246,064</b>
非控股權益		2,840,949	<b>2,360,763</b>
<b>權益總額</b>		<b>49,352,501</b>	<b>49,606,827</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		541,670	<b>549,897</b>
其他負債		53,966	<b>53,966</b>
銀行貸款		2,350,000	<b>1,200,000</b>
		2,945,636	<b>1,803,863</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	543,471	<b>511,957</b>
租務及其他按金		542,774	<b>546,299</b>
稅項負債		260,575	<b>317,148</b>
銀行貸款		200,000	<b>1,150,000</b>
		1,546,820	<b>2,525,404</b>
歸類為持作出售資產相關之負債		-	<b>4,300</b>
		1,546,820	<b>2,529,704</b>
<b>總負債</b>		<b>4,492,456</b>	<b>4,333,567</b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>53,844,957</b>	<b>53,940,394</b>

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。

於二零一七年年末業績初步公佈中載有有關截至二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

### 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。

香港財務報告準則之修訂本	二零一二年至二零一四年期間香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合豁免
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購聯合營運權益之會計
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及第41號之修訂本	農業：生產性植物

### **香港會計準則第 38 號之修訂本「可接受之折舊及攤銷方式之澄清」**

香港會計準則第38號之修訂本「可接受之折舊及攤銷方式之澄清」引入可推翻之前設，即收益並非無形資產攤銷之合適基準。有關前設僅可於以下兩個有限情況被推翻：

## 2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本（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38號之修訂本「可接受之折舊及攤銷方式之澄清」（續）**

- (a) 當無形資產乃按收益計算時；或
- (b) 當無形資產之收益與其經濟利益消耗有緊密關係時。

此外，該等修訂亦澄清，於選擇合適之攤銷方法時，實體可釐定無形資產固有之主要限制因素。

本集團於本年度採用未來適用法應用有關修訂。於二零一六年七月一日採納相關修訂時並無對本集團之財務表現或狀況造成任何重大影響，因為本集團並未使用以收益為基礎的方法計算其非流動資產折舊。

除上文披露者外，於本年度應用香港財務報告準則其他修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／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香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用下述已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則之修訂本	二零一四年至二零一六年期間香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎的付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂本	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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>5</sup>
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 <sup>5</sup>
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉移 <sup>2</sup>

## 2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

- <sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日（如適用）當日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

### **香港財務報告準則第 9 號「金融工具」**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。其後於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號涵蓋對金融負債分類及計量以及終止確認之規定，該準則於二零一三年經進一步修訂，以納入一般對沖會計法之新規定。於二零一四年發佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入(a)有關金融資產之減值應按預期信用損失模式之規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

本集團將於二零一八年七月一日開始之年度期間在其綜合財務報表中採納香港財務報告準則第9號，按本集團於二零一七年六月三十日之金融資產及金融負債，應用香港財務報告準則第9號預計對綜合財務報表並無重大影響。

### **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號明確規定本集團確認收入的方式及時間，並要求本集團為財務報表使用者提供更多資訊充分的相關披露。該準則提供單一、以原則為基準的五步驟模型，以適用於所有客戶合約。根據香港財務報告準則第15號，應按核心原則確認收入，即透過確定客戶合約，識別合約的履約責任，釐定交易價格，按照合約的履約責任分配交易價格，以及當（或隨著）完成履約責任時確認收入。香港財務報告準則第15號亦包括一系列緊密相關的披露要求，會因此需要為財務報表使用者提供關於其客戶合約所產生之收入及現金流的性質、數量、時間及不確定性等全面資訊。

本集團將於二零一八年七月一日開始之年度期間在其綜合財務報表內採納香港財務報告準則第 15 號，應用香港財務報告準則第 15 號或導致需作出更多披露，但按現有客戶合約之評估，並經考慮以上核心原則後，預計對綜合財務報表並無重大影響。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本（續）

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人須就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，惟相關資產為低價值資產除外。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金償還款項分類為本金部分及利息部分，並將有關款項於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。有關計量包括不可註銷租賃付款，亦包括倘承租人合理肯定會行使選擇權延租或不行使選擇權中止租賃而於選擇權期間內將作出的付款。此會計處理方法與根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計處理顯著不同。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對上述兩類租賃進行不同的會計處理。

就承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號預計不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

除上文所披露者外，董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 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）。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」。

### 3. 營業額及分部資料（續）

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
收費公路投資	- 高速公路項目投資
發電廠	- 發電廠投資及營運
庫務收入	- 銀行存款及應收合營企業之款項的利息收入

有關上述分部資料分析如下。

#### 分部收益

	2016			2017		
	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	1,119,330	68,017	1,187,347	<b>1,148,809</b>	<b>71,885</b>	<b>1,220,694</b>
酒店、餐館及餐飲營運	451,045	194	451,239	<b>465,358</b>	<b>209</b>	<b>465,567</b>
物業發展	4,364,393	-	4,364,393	<b>1,605,315</b>	-	<b>1,605,315</b>
收費公路投資	2,407,450	-	2,407,450	<b>2,462,407</b>	-	<b>2,462,407</b>
發電廠	773,873	-	773,873	<b>832,619</b>	-	<b>832,619</b>
庫務收入	118,813	-	118,813	<b>75,355</b>	-	<b>75,355</b>
其他業務	-	126,800	126,800	-	<b>123,000</b>	<b>123,000</b>
總分部收益	<u>9,234,904</u>	<u>195,011</u>	<u>9,429,915</u>	<u><b>6,589,863</b></u>	<u><b>195,094</b></u>	<u><b>6,784,957</b></u>

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。

### 3. 營業額及分部資料 (續)

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：

	2016 港幣千元	2017 港幣千元
對外客戶之總分部收益	9,234,904	6,589,863
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)
庫務收入	(118,813)	(75,355)
應佔從事下列業務之合營企業收益：		
收費公路投資	(2,407,450)	(2,462,407)
發電廠	(773,873)	(832,619)
物業發展及物業投資	(4,084,516)	(455,088)
綜合損益及其他全面收益表所示營業額	<u>1,850,252</u>	<u>2,360,128</u>

#### 分部業績

	2016				2017			
	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	739,168	(2,095)	2,060	739,133	752,869	13,377	2,084	768,330
酒店、餐館及餐飲營運	100,190	-	-	100,190	95,839	-	-	95,839
物業發展	36,223	427,000	-	463,223	403,874	30,071	-	433,945
收費公路投資	(44,444)	654,518	-	610,074	(40,384)	760,386	-	720,002
發電廠	(1,588)	106,483	-	104,895	(1,519)	33,587	-	32,068
庫務收入	118,813	-	-	118,813	75,355	-	-	75,355
其他業務	(191,778)	-	-	(191,778)	(131,276)	-	-	(131,276)
總分部業績	<u>756,584</u>	<u>1,185,906</u>	<u>2,060</u>	<u>1,944,550</u>	<u>1,154,758</u>	<u>837,421</u>	<u>2,084</u>	<u>1,994,263</u>

分部業績指各分部所賺取之溢利，而並無分配已落成投資物業公平值收益及財務成本。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。

	2016 港幣千元	2017 港幣千元
分部業績	1,944,550	1,994,263
已落成投資物業公平值收益	1,344,740	627,489
財務成本	(59,411)	(12,132)
除稅前溢利	<u>3,229,879</u>	<u>2,609,620</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。

### 3. 營業額及分部資料（續）

#### 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：

	對外客戶之收益 (附註 a)		非流動資產 (附註 b)	
	2016 港幣千元	2017 港幣千元	2016 港幣千元	2017 港幣千元
香港	5,677,319	<b>2,461,559</b>	39,436,409	<b>40,792,655</b>
中國	3,557,585	<b>4,128,304</b>	8,588,450	<b>7,338,192</b>
	<u>9,234,904</u>	<u><b>6,589,863</b></u>	<u>48,024,859</u>	<u><b>48,130,847</b></u>

附註：

(a) 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875,950,000元（二零一六年：港幣4,118,393,000元）及港幣3,353,785,000元（二零一六年：港幣3,266,259,000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。

(b) 非流動資產不包括金融工具。

### 4. 其他收入

	2016 港幣千元	2017 港幣千元
其他收入包括以下各項：		
銀行存款利息收入	101,433	<b>75,355</b>
應收合營企業款項之利息收入	<u>17,380</u>	<u>-</u>

### 5. 其他收益及虧損

	2016 港幣千元	2017 港幣千元
淨匯兌（虧損）收益	<u>(61,843)</u>	<u><b>1,391</b></u>

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>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
銀行貸款之利息	56,445	32,818
貸款安排費用及其他	33,579	19,860
	<u>90,024</u>	<u>52,678</u>
減：於發展中物業撥作資本之財務成本	(30,613)	(40,546)
	<u>59,411</u>	<u>12,132</u>

## 7. 應佔合營企業業績

	<u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
在中國之高速公路項目 未計攤銷合營企業額外投資成本前 之應佔合營企業業績	766,064	875,955
攤銷合營企業額外投資成本	(111,546)	(115,569)
	<u>654,518</u>	<u>760,386</u>
在中國之發電廠項目 應佔合營企業溢利	106,483	33,587
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溢利	424,905	43,448
	<u>1,185,906</u>	<u>837,421</u>

## 8. 除稅前溢利

	<u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	5,502	5,502
物業、機械及設備之折舊	68,452	70,115
慈善捐款	969	723
應佔聯營公司稅項（計入應佔聯營公司溢利之內）	396	446
應佔合營企業稅項（計入應佔合營企業業績之內）	333,545	292,328

## 9. 所得稅支出

	<u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
香港利得稅		
本年度	68,077	77,940
往年超額撥備	(4,191)	(145)
	<u>63,886</u>	<u>77,795</u>
其他地區稅項－本年度		
中國企業所得稅	79,377	176,502
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	39,072	122,832
	<u>118,449</u>	<u>299,334</u>
遞延稅項	52,650	9,083
	<u>234,985</u>	<u>386,212</u>

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9,800萬元（二零一六年：港幣5,200萬元）。

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

	<u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
每股基本及攤薄後溢利乃根據下列數值計算：		
用以計算每股基本及攤薄後溢利之盈利	<u>2,762,145</u>	<u>1,961,273</u>
	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	870,893,736	<u>869,839,121</u>
優先認股權對普通股潛在攤薄之影響	20,962	
用以計算每股攤薄後溢利之普通股加權平均數	<u>870,914,698</u>	

由於截至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。

## 11. 股息

	<u>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
於年內確認為分派之股息：		
截至二零一六年六月三十日止年度之末期現金股息每股 港幣75仙（二零一六年：截至二零一五年六月三十日 止年度每股港幣70仙）	610,155	<b>652,379</b>
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(50)	<b>(54)</b>
	<u>610,105</u>	<u>652,325</u>
截至二零一七年六月三十日止年度之中期現金股息每股 港幣55仙（二零一六年：截至二零一六年六月三十日 止年度每股港幣55仙）	478,422	<b>478,412</b>
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(40)	<b>(40)</b>
	<u>478,382</u>	<u>478,372</u>
	<u>1,088,487</u>	<u>1,130,697</u>
擬派股息：		
截至二零一七年六月三十日止年度之末期現金股息每股 港幣75仙（二零一六年：截至二零一六年六月三十日 止年度每股港幣75仙）	652,379	<b>652,379</b>
截至二零一七年六月三十日止年度之特別末期現金股息每股 港幣45仙（二零一六年：無）	-	<b>391,428</b>
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(54)	<b>(86)</b>
	<u>652,325</u>	<u>1,043,721</u>

董事會建議派發末期現金股息每股港幣75仙及特別末期現金股息每股港幣45仙，尚待於二零一七年股東週年大會上獲本公司之股東批准。

擬派末期現金股息及特別末期現金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>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 至 30 天	16,150	19,122
31 至 60 天	3,484	3,738
60 天以上	11,080	8,236
	<u>30,714</u>	<u>31,096</u>
減：呆賬撥備	(2,253)	(3,610)
	28,461	27,486
應收銀行存款利息	8,120	9,646
應收合營企業之股息	22,406	-
	<u>58,987</u>	<u>37,132</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>2016</u> 港幣千元	<u>2017</u> 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 至 30 天	69,720	76,532
31 至 60 天	2,012	1,489
60 天以上	23,568	22,603
	<u>95,300</u>	<u>100,624</u>
應付保固金	37,112	26,329
應計附屬公司之少數股東款項	28,091	28,091
應計聯營公司款項	612	1,088
應計建築及其他成本	331,011	300,001
應計員工成本	49,853	55,450
應付銀行貸款之利息	1,492	374
	<u>543,471</u>	<u>511,957</u>

## 詞彙

「二零一七年股東週年大會」	指	本公司將於二零一七年十月二十六日（星期四）上午十一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
「日均折合全程車流量」	指	在高速公路行駛的全部車輛之總行駛里程除以高速公路全綫長度及回顧年度內的總天數
「日均路費收入」	指	日均路費收入已包括稅項
「平均出租率」	指	於有關期間內每個月底出租率之平均數
「英國脫歐」	指	英國公投脫離歐洲聯盟之進程
「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》
「沿江高速公路」	指	廣深沿江高速公路
「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
「二零零八財年」	指	截至二零零八年六月三十日止之財政年度
「二零零九財年」	指	截至二零零九年六月三十日止之財政年度
「二零一零財年」	指	截至二零一零年六月三十日止之財政年度
「二零一一財年」	指	截至二零一一年六月三十日止之財政年度
「二零一二財年」	指	截至二零一二年六月三十日止之財政年度
「二零一三財年」	指	截至二零一三年六月三十日止之財政年度
「二零一四財年」	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」	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」	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」	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」	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」	指	截至二零一九年六月三十日止之財政年度
「二零二十財年」	指	截至二零二十年六月三十日止之財政年度

「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
「廣深高速公路」	指	廣州—深圳高速公路
「廣深合營企業」	指	廣深珠高速公路有限公司，為廣深高速公路成立之合營企業
「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
「香港政府」	指	香港特別行政區政府
「港珠澳大橋」	指	香港珠海澳門大橋
「九展中心餐飲」	指	IT Catering & Services Limited，九展中心之餐飲營運
「九展中心」	指	九龍灣國際展貿中心
「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
「西綫 I 期」	指	珠江三角洲西岸幹道第 I 期
「西綫 II 期」	指	珠江三角洲西岸幹道第 II 期
「西綫 III 期」	指	珠江三角洲西岸幹道第 III 期
「西綫 IV 期」或 「西綫 IV 期延長線」	指	西部沿海高速公路支線，為廣東省公路建設有限公司（於珠江三角洲西岸幹道的聯營夥伴）及廣東交通實業投資有限公司擁有之非合和公路基建項目
「中國」	指	中華人民共和國
「珠三角」	指	珠江三角洲
「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
「西綫合營企業」	指	廣東廣珠西綫高速公路有限公司，為珠江三角洲西岸幹道成立的合營企業
「珠江三角洲西岸幹道」	指	收費高速公路網絡之幹道，包括西綫I期、西綫II期及西綫III期

於本公告日期，本公司之董事會由 7 名執行董事胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（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；2 名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士及李嘉士先生；以及 6 名獨立非執行董事胡文佳先生、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。