

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)

## 二零一八／二零一九年中期業績公告

### 摘要

#### 2019 財年上半年（2018 年 4 月 1 日至 9 月 30 日）

- 財政年度結算日由 6 月 30 日改為 3 月 31 日後的首個財政年度
- 未計及已落成投資物業公平值收益的公司股東應佔溢利按年上升 678% 至港幣 55.14 億元，主要來自出售合和公路基建的溢利
- 核心溢利<sup>註1</sup>按年下跌 44% 至港幣 3.94 億元或每股港幣 0.45 元，主要由於(i)出售合和公路基建令收費公路的溢利貢獻減少及(ii)合和新城、樂天峯及囍滙住宅銷售的溢利入賬下跌，抵銷了投資物業、酒店與餐飲溢利、河源電廠分佔溢利及車務收入的增長
- 第一次中期股息每股港幣 30 仙
- 投資物業及酒店與餐飲業務的除利息及稅項前溢利按年上升 7% 至港幣 4.24 億元
- E-Max 革新蛻變，在 B1 樓層擴建的高級服裝特賣場，已於 2018 年 7 月起分階段開業
- 悅來酒店的客房和餐飲收入增加，帶動除利息及稅項前溢利按年上升 28% 至港幣 3,500 萬元
- 由於內地房地產市場政策收緊，合和新城在 2019 財年上半年並無推售住宅單位，入賬收益下跌至人民幣 100 萬元（來自車位銷售），而 2018 財年上半年（2017 年 4 月 1 日至 9 月 30 日）入賬的整體銷售收益為人民幣 2.40 億元
- 出售約 66.69% 合和公路基建有限公司已發行股份的交易已於 2018 年 4 月 4 日完成。合和實業已收取淨現金約港幣 90 億元及錄得稅後淨溢利約港幣 51 億元
- 在 2018 年 9 月 30 日，持有淨現金約港幣 83 億元

## 2019 財年下半年（2018 年 10 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日）及未來展望

- 在合和中心二期開業之前，目標把按全年計核心溢利<sup>註1</sup>的 90% – 100% 用作派發股息<sup>註2</sup>
- E-Max 在 2020 財年的目標租金收入相比截至二零一六年六月三十日止財政年度增長 50%，源於 E-Max 革新蛻變，包括開設高級服裝特賣場，並引進更多元素及流行品牌
- 合和中心二期的建築工程全速推進，地盤平整及地基工程目標在 2019 年完成，建築工程目標在 2021 年底前完成
- 皇后大道東 153-167 號項目預計在 2022 年投入營運，已於 2018 年 5 月向城市規劃委員會提交興建商業大廈的規劃申請，並在 2018 年 9 月完成拆卸工程
- 合和新城方面，鑑於目前內地房地產市場政策收緊，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及出售整個項目之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

## 集團業績

### 變更財政年度結算日

誠如本公司於二零一八年五月八日刊發的公告所述，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)本集團能夠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」。本集團認為此舉將對僱員的歸屬感、生產力及業務表現產生正面影響。本年是變更事項後的首個財政年度，本中期財務報告期間所呈列之簡明綜合財務報表涵蓋二零一八年七月一日至九月三十日止三個月（「二零一八年三個月期間」），而相關比較數字則涵蓋由二零一七年七月一日至十二月三十一日止六個月期間。

繼上述變更事項後，其後新財政年度將涵蓋相關年度四月一日至次年三月三十一日的整個年度（「財年」），而新財政年度的上半年期間將涵蓋相關年度之四月一日至九月三十日止六個月期間（「財年上半年」）。為更好理解本集團在採用新財政年度結算日之下於二零一九財年上半年期間（「二零一九財年上半年」）的營運業績，本次呈列的財務資料包含二零一八年四月一日至九月三十日止六個月期間的數字，以及相關年度四月一日至九月三十日止六個月期間的比較數字。為清晰體現本集團在採用新財政年度結算日之下過往度年度的營運業績，本次呈列的財務資料亦包含由相關年度四月一日至次年三月三十一日十二個月期間的整個年度比較數字。

### 概覽

#### 二零一八年四月一日至九月三十日六個月期間（二零一九財年上半年）

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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二零一七年同期港幣 7.09 億元大幅增加至港幣 55.14 億元。溢利增長主要由於二零一八年四月完成合和公路基建出售事項，產生除稅後之出售淨收益約港幣 51 億元。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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）由二零一七年同期港幣 10.68 億元減少至港幣 4.72 億元，而截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本公司擁有人應佔本集團之核心溢利（「核心溢利」）則由二零一七年同期港幣 7.09 億元減少至港幣 3.94 億元。投資物業與酒店及餐飲業務的溢利以及河源電廠分佔溢利均有所增長。此外，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導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城、樂天峯及囍滙住宅銷售溢利確認減少所抵銷。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團之總收入由二零一七年同期港幣 32.54 億元減少至港幣 14.54 億元。投資物業與酒店及餐飲收入均持續增長。此外，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導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城、樂天峯及囍滙住宅銷售確認減少所抵銷。

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，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*	
	截至 9 月 30 日止六個月			
	2017	2018	2017	2018
<b>持續經營業務：</b>				
物業租賃及管理	576	<b>597</b>	370	<b>386</b>
酒店、餐廳及餐飲營運	194	<b>231</b>	26	<b>38</b>
投資物業與酒店及餐飲小計	770	<b>828</b>	396	<b>424</b>
物業發展	686	<b>1</b>	224	<b>(11)</b>
發電廠	453	<b>494</b>	1	<b>14</b>
庫務收入	41	<b>107</b>	41	<b>107</b>
其他	-	-	(56)	<b>(70)</b>
持續經營業務總計	1,950	<b>1,430</b>	606	<b>464</b>
<b>已終止經營業務：</b>				
收費公路投資	1,304	<b>24</b>	462	<b>8</b>
收入／除利息及稅項前溢利（附註）	3,254	<b>1,454</b>	1,068	<b>472</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簡明綜合損益及其他全面收益表對賬

港幣百萬元	業績	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2017	2018
除利息及稅項前溢利	1,068	472
財務成本	(7)	(6)
已落成投資物業之公平值收益**	954	1,079
出售合和公路基建之除稅後淨收益	-	5,120
除稅前溢利	2,015	6,665
稅項（來自持續經營業務及已終止經營業務）	(194)	(67)
本期溢利	1,821	6,598
非控股權益	(158)	(5)
本公司擁有人應佔本期溢利	1,663	6,593
減：已落成投資物業之公平值收益**	(954)	(1,079)
未計及已落成投資物業公平值收益之本公司擁有人 應佔本期溢利	709	5,514
減：出售合和公路基建之淨收益（扣除稅項）	-	(5,120)
核心溢利	709	394

\*\* 包括應佔一間合營企業已落成投資物業之公平值收益

港幣百萬元	收入	
	截至 9 月 30 日止六個月	
	2017	2018
本集團業績之收入	3,254	1,454
減：		
樂天峯物業銷售收益	(230)	-
庫務收入	(41)	(107)
應佔從事以下業務之合營企業的收入		
- 收費公路投資	(1,304)	(24)
- 發電廠	(453)	(494)
- 物業發展及物業投資	(203)	(14)
簡明綜合損益及其他全面收益表之營業額	1,023	815

## 二零一八年七月一日至九月三十日三個月期間（二零一八年三個月期間）

於二零一八年三個月期間，本集團之總收入、除利息及稅項前溢利以及核心溢利分別達港幣 6.88 億元、港幣 2.47 億元及港幣 2.09 億元。本公司擁有人應佔溢利達港幣 5.00 億元或每股港幣 0.58 元。

於二零一八年三個月期間及截至二零一七年十二月三十一日止六個月，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*	
	截至2017年	截至2018年	截至2017年	截至2018年
	12月31日	9月30日	12月31日	9月30日
	止六個月	止三個月	止六個月	止三個月
<b>持續經營業務：</b>				
物業租賃及管理	582	<b>295</b>	394	<b>192</b>
酒店、餐廳及餐飲營運	250	<b>116</b>	68	<b>21</b>
投資物業與酒店及餐飲小計	832	<b>411</b>	462	<b>213</b>
物業發展	643	-	250	<b>(5)</b>
發電廠	482	<b>215</b>	6	<b>8</b>
庫務收入	42	<b>62</b>	42	<b>62</b>
其他	-	-	(58)	<b>(31)</b>
持續經營業務總計	1,999	<b>688</b>	702	<b>247</b>
<b>已終止經營業務：</b>				
收費公路投資	1,323	-	434	-
收入／除利息及稅項前溢利（附註）	3,322	<b>688</b>	1,136	<b>247</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簡明綜合損益及其他全面收益表對賬

港幣百萬元	業績	
	截至2017年	截至2018年
	12月31日	9月30日
	止六個月	止三個月
除利息及稅項前溢利	1,136	247
財務成本	(9)	(3)
已落成投資物業之公平值收益	1,351	291
除稅前溢利	2,478	535
稅項（來自持續經營業務及已終止經營業務）	(216)	(34)
本期溢利	2,262	501
非控股權益	(152)	(1)
本公司擁有人應佔本期溢利	2,110	500
減：已落成投資物業之公平值收益	(1,351)	(291)
核心溢利	759	209

港幣百萬元	收入	
	截至2017年	截至2018年
	12月31日	9月30日
	止六個月	止三個月
本集團業績之收入	3,322	688
減：		
樂天峯物業銷售收益	(227)	-
庫務收入	(42)	(62)
應佔從事以下業務之合營企業的收入		
- 收費公路投資	(1,323)	-
- 發電廠	(482)	(215)
- 物業發展及物業投資	(149)	(7)
簡明綜合損益及其他全面收益表之營業額	1,099	404

### **收入（二零一九財年上半年）**

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團之總收入合共為港幣 14.54 億元，較二零一七年同期港幣 32.54 億元按年減少 55%。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收入持續增長。此外，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）導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城、樂天峯及囍滙住宅銷售確認減少所抵銷。

### **除利息及稅項前溢利（二零一九財年上半年）**

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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）由二零一七年同期港幣 10.68 億元按年減少 56%至港幣 4.72 億元。投資物業與酒店及餐飲業務的溢利以及河源電廠分佔溢利均有所增長。此外，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導致收費公路盈利貢獻減少，及(ii)合和新城、樂天峯及囍滙住宅銷售溢利確認減少所抵銷。

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（二零一九財年上半年）**

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本公司擁有人應佔核心溢利由二零一七年同期港幣 7.09 億元按年減少 44%至港幣 3.94 億元或每股港幣 0.45 元，主要由於投資物業與酒店及餐飲業務的溢利及河源電廠分佔溢利以及庫務收入增長被(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、樂天峯及囍滙住宅銷售溢利確認減少所抵銷。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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二零一七年同期港幣 7.09 億元大幅增加至港幣 55.14 億元。溢利增長主要由於二零一八年四月完成合和公路基建出售事項，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，則截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本公司擁有人應佔溢利由二零一七年同期港幣 16.63 億元或每股港幣 1.91 元大幅增加至港幣 65.93 億元或每股港幣 7.59 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九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9月30日	港幣百萬元
已落成投資物業	33,254
悅來酒店	297
發展中物業	
合和中心二期	
- 商業部份	4,779
- 酒店部份	2,686
皇后大道東153-167號	1,124
持作發展物業	838
合營企業之權益（電廠及利東街）	1,821
其他資產／負債	7,688
非控股權益	(184)
股東權益	52,303 (每股港幣60.2元)*
隱藏價值合共（酒店業務）	5,215 (每股港幣6.0元)*
經調整股東權益（未經審核）	57,518 (每股港幣66.2元)*

於2018年9月30日 (港幣)	悅來酒店	合和中心二期 酒店部份
市值	32.82億 每間客房360萬  估值報告	49.16億 每間在建中客房 480萬  估值報告
賬面值	2.97億 每間客房30萬  按成本扣除 累計折舊	26.86億 每間在建中客房 260萬  按成本
隱藏價值	29.85億 每股3.4元*	22.30億 每股2.6元*

合共：\$52.15億  
每股\$6.0\*

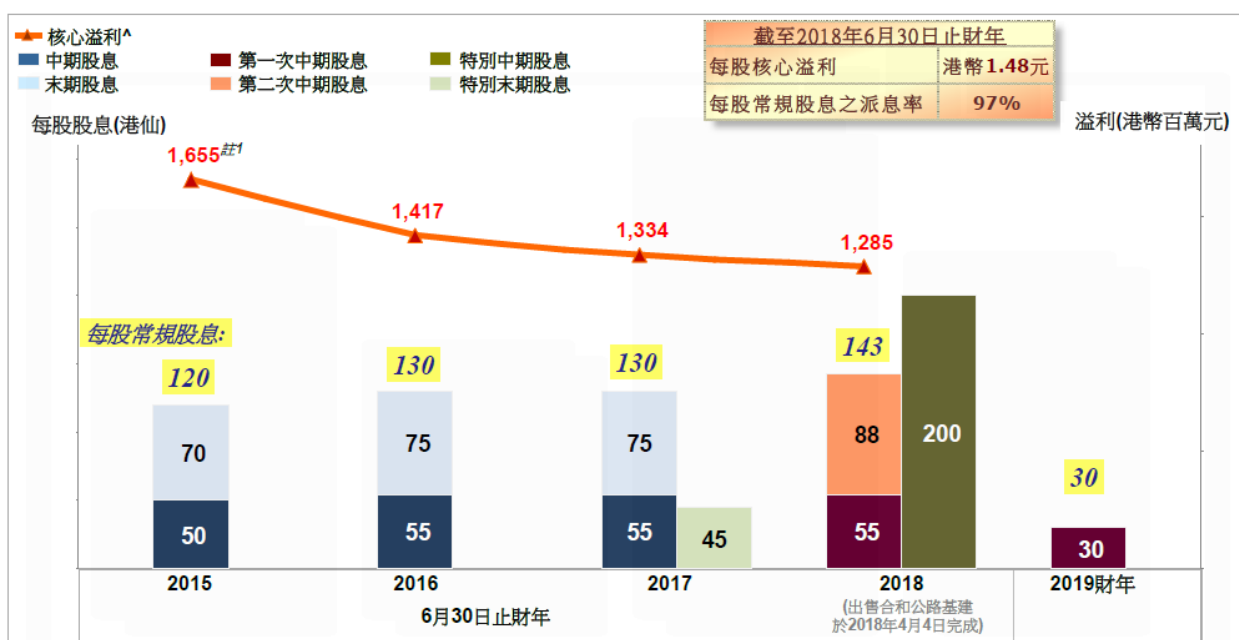
\*合和實業已發行股份數目：8.686億股（於2018年9月30日）

## 股息

### 第一次中期股息

董事會宣佈派發截至二零一九年三月三十一日止財政年度之第一次中期股息每股港幣30仙（截至二零一八年六月三十日止財政年度：第一次中期股息每股港幣55仙）。該股息之派息率相當於本集團截至二零一八年九月三十日止三個月核心溢利之125%（即未計及已落成投資物業之公平值收益之本公司股東應佔溢利）。第一次中期股息將於二零一八年十一月二十三日（星期五）派發予於二零一八年十一月十五日（星期四）營業時間結束時已登記之本公司股東。

董事會現時有意直至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%作為股息分派予本公司股東。



<sup>^</sup> 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溢利

註1：計及利東街之落成收益港幣1.20億元及皇后大道東155-167號重建收益港幣3億元

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權享有第一次中期股息，本公司將於二零一八年十一月十五日（星期四）暫停辦理本公司股份過戶登記手續一天，於上述暫停辦理股份過戶登記之日，不能轉讓本公司之股份。為符合資格享有第一次中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年十一月十四日（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。

## 財務回顧

### 資金流動性及財務資源

於二零一八年九月三十日，合和實業及其附屬公司之現金狀況及可動用銀行貸款額如下：

港幣百萬元	30.6.2018	30.9.2018
現金	10,364	<b>9,675</b>
可動用銀行貸款額 (附註1)	3,340	<b>3,340</b>
現金及可動用銀行貸款額	<u>13,704</u>	<u><b>13,015</b></u>

附註1：於二零一八年九月三十日，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	30.6.2018	30.9.2018
總負債	1,400	<b>1,400</b>
淨現金 (附註2)	8,964	<b>8,275</b>
總資產	56,237	<b>55,904</b>
股東權益	52,647	<b>52,303</b>
總負債／總資產比率	2.5%	<b>2.5%</b>
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計算

現金結餘為港幣 96.75 億元，包括人民幣 10.08 億元（相等於港幣 11.48 億元）及港幣 85.27 億元。淨現金狀況為港幣 82.75 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

港幣百萬元	30.6.2018		30.9.2018	
須於下列期間償還：				
一年內	-	0%	-	0%
一至五年內	<u>1,400</u>	100%	<u>1,400</u>	100%
	<u>1,400</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，於二零一八年九月三十日的淨現金為港幣 82.75 億元。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 <sup>註1</sup> 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 <sup>註1</sup> 港幣百萬元
<b>香港</b>				
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% <sup>註2</sup>	460
<b>總計</b>				<b>5,760</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，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。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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，定期監察有關風險。

為減輕外匯風險，本集團已採取減持人民幣的策略。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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

於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，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 2.81 億元。

### (b) 合和新城

	30.6.2018	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未計提	339,034	311,856

### (c) 河源電廠項目

本集團就發電廠之發展應佔其合營企業之承擔部份，載列如下：

	30.6.2018	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未計提	38,104	35,296

### (d) 物業翻新

	30.6.2018	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未計提	11,174	5,959

### (e) 其他擬發展／發展中物業

	30.6.2018	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
已訂約但未計提	23,480	20,145

### **或然負債**

於二零一八年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

### **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，截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團並無任何其他重大收購或出售。

## 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。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，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分別按年增加 8% 及按年增加 7% 至港幣 8.28 億元及港幣 4.24 億元。於二零一五財年上半年至截至三月三十一日止年度之二零一九財年上半年期間，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%。

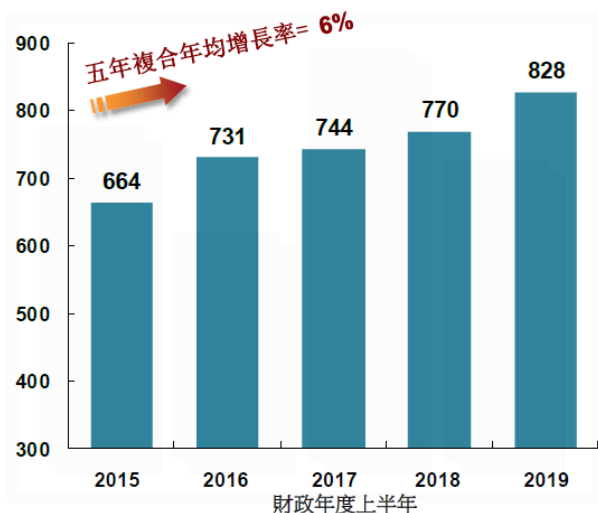
截至二零一八年九月三十日止三個月期間，本集團投資物業與酒店及餐飲業務之收入與除利息及稅項前溢利分別為港幣 4.11 億元及港幣 2.13 億元。

(港幣百萬元)	收入*		按年變動	收入*
	二零一七年	二零一八年		二零一八年 七月至九月
截至九月三十日止六個月				
<b>投資物業</b>				
租金收入- 寫字樓	200	215	+8%	108
租金收入- 零售	165	165	+0%	80
租金收入- 住宅	38	37	-3%	19
會議及展覽	36	38	+6%	19
冷氣及管理費	83	87	+5%	44
停車場及其他	54	55	+2%	25
投資物業小計	576	597	+4%	295
<b>酒店及餐飲</b>				
房間收入	95	105	+11%	54
餐廳、餐飲營運及其他	99	126	+27%	62
酒店及餐飲小計	194	231	+19%	116
<b>總和</b>	<b>770</b>	<b>828</b>	<b>+8%</b>	<b>411</b>

\* 不包括合和實業持作自用之租約

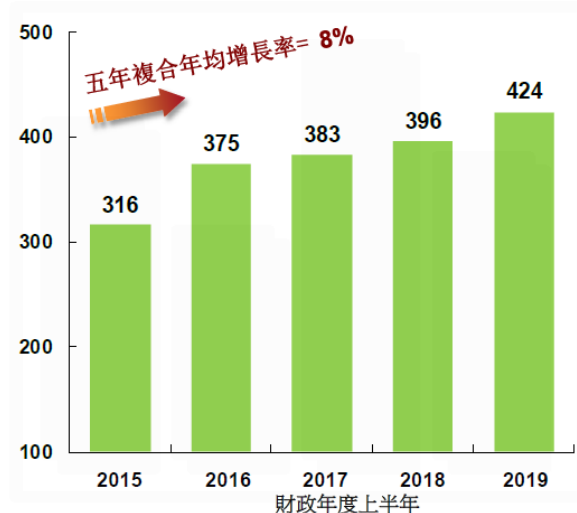
## 收入 — 投資物業與酒店及餐飲

截至九月三十日止六個月 (港幣百萬元)



## 除利息及稅項前溢利 — 投資物業與酒店及餐飲

截至九月三十日止六個月 (港幣百萬元)



### 投資物業

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團物業租賃及管理之收入按年上升 4% 至港幣 5.97 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 3.86 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及訂立九展中心新租約而按年上升 8% 至港幣 2.15 億元。於二零一五財年上半年至截至三月三十一日止年度之二零一九財年上半年期間，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 10%。二零一九財年上半年除利息及稅項前溢利率由二零一七年同期之 64% 改善至 65%。

截至二零一八年九月三十日止三個月期間，本集團物業租賃及管理之收入與除利息及稅項前溢利分別錄得港幣 2.95 億元及港幣 1.92 億元。

考慮到 E-Max 正在革新蛻變，加上合和中心二期正在施工，本集團預計未來數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，相對截至二零一八年六月三十日止財政年度而言，投資物業租金收入有望於二零一九財年維持平穩，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。



截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團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

截至 9 月 30 日止六個月	平均出租率			平均租金 按年變動
	2017	2018	按年	
合和中心	92%	96% <sup>註 1</sup>	+4%	+1%
九展中心寫字樓	91%	93%	+2%	+6%
九展中心 E-Max	76% <sup>註 2</sup>	80% <sup>註 2</sup>	+4%	+3%
悅來坊商場	98%	98%	-	+2%
QRE Plaza	94%	99%	+5%	+6%
利東街	93%	98%	+5%	0%
GardenEast (服務式住宅)	92%	93%	+1%	+2%

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達 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

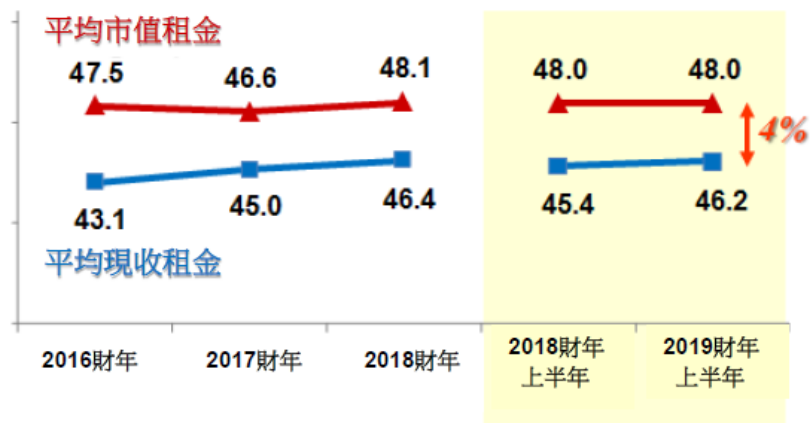
截至二零一八年九月三十日止六個月期間，合和中心之總體收入（不包括本集團自用之租約）為港幣 2.30 億元，總體平均出租率為 96%，而截至二零一八年九月三十日止三個月期間，總體收入為港幣 1.10 億元。

#### 寫字樓

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，租金收入按年增長 3% 至港幣 1.40 億元，平均出租率由二零一七年同期之 89% 回升至 97%，主要由於新租戶進駐所致，而截至二零一八年九月三十日止三個月期間，租金收入則為港幣 7,000 萬元。於二零一八年第二季度，本集團與國際保險上市公司 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 46.2 元，而平均市值租金於二零一九財年上半年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。

## 合和中心寫字樓

截至三月三十一日止年度  
(每月每平方呎港幣)



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

截至二零一八年九月三十日，出租率為 95%。本集團將繼續擴大其租戶組合，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。

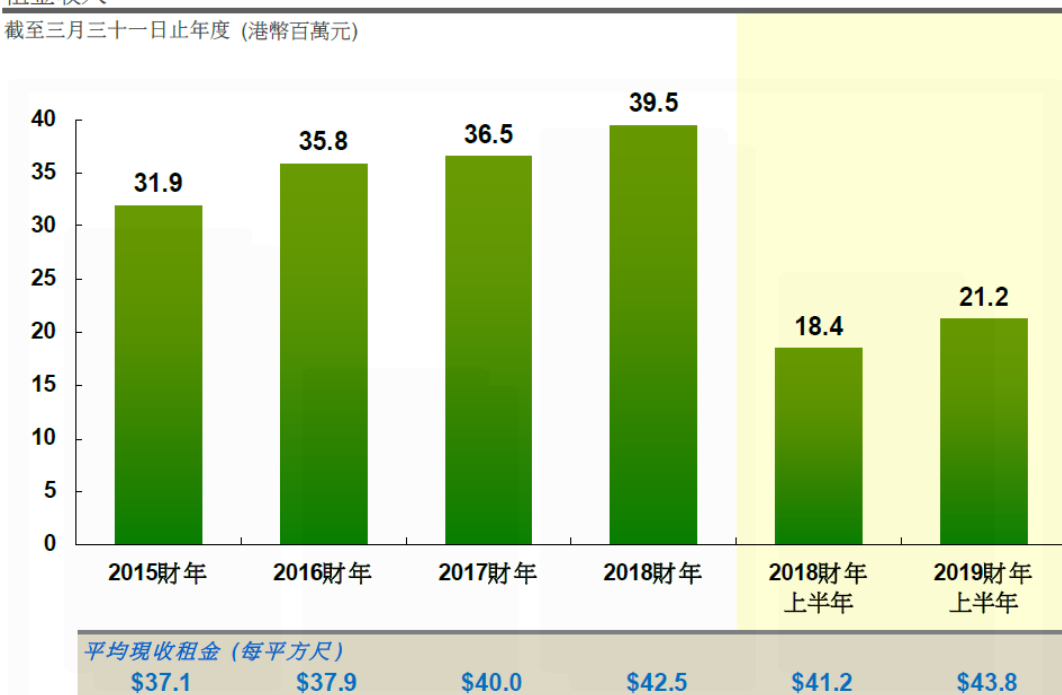
### QRE Plaza

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提升了「The East」的人氣，吸引更多的知名零售商進駐。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，QRE Plaza 的總體收入按年上升 15% 至港幣 2,300 萬元，而截至二零一八年九月三十日止三個月期間則為港幣 1,200 萬元。

## 租金收入

截至三月三十一日止年度 (港幣百萬元)



### 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。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，利東街之平均出租率約為98%，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。根據現時計劃，皇后大道東隧道目標定於二零二三年底前竣工。

### 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，包括勞斯萊斯汽車展廳。

### GardenEast

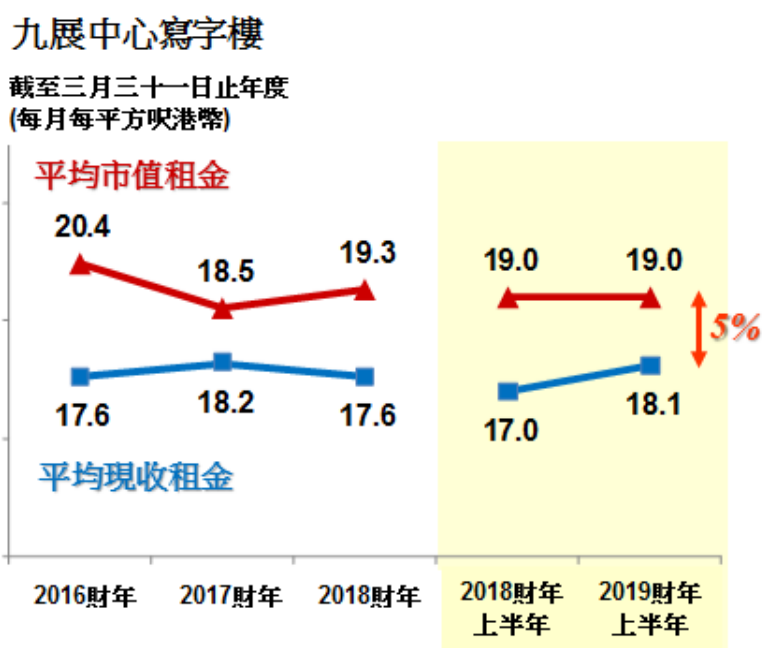
GardenEast 在競爭劇烈的營商環境中表現維持穩定，截至二零一八年九月三十日止六個月期間，總體收入按年上升 3% 至港幣 4,000 萬元。服務式住宅的平均租金按年上升 2%，平均出租率則由二零一七年同期之 92% 升至 93%。截至二零一八年九月三十日止三個月期間，總體收入錄得港幣 2,000 萬元。

### 九展中心

#### 寫字樓

於二零一八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」）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。另外，連接九展中心與啟德的行人天橋現時正處於研究階段。有關豁免土地補價的申請已獲得土地及建設諮詢委員會的支持，可呈交行政會議考慮。

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，截至二零一八年九月三十日止六個月期間，租金收入按年上升 17% 至港幣 7,500 萬元，主要由於與 ViuTV 及選舉事務處簽訂新租約，平均出租率為 93%。平均現收租金按年上升 6% 至每平方呎港幣 18.1 元，而二零一九財年上半年度的平均市值租金則維持於每平方呎港幣 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，包括為租戶開設健身房及提供育嬰室，藉此提升九展中心的形象。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。



截至二零一八年九月三十日止三個月期間，九展中心寫字樓租金收入為港幣 3,800 萬元。

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，此舉使租金收入增加約 50%。該租約將於二零一九財年帶來全年租金收入。

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。截至二零一八年九月三十日，政府仍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，佔九展中心寫字樓總樓面面積之 36%。

儘管九龍東的寫字樓租賃市場競爭激烈，但由於與 ViuTV（33,400 平方呎）及選舉事務處（21,000 平方呎）等租戶簽訂新租約，本集團預期將於二零一九財年錄得租金收入溫和增長。本集團計劃採取靈活的市場推廣策略及進行改善工程，為寫字樓租戶提供優質工作環境。九展中心可望受惠於政府辦事處搬遷、九龍東活化發展。因此，本集團預期，隨著九龍東發展愈趨成熟，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 — 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，引進 Gap、Vivienne Westwood 及 The North Face 等潮流品牌進駐。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，以備擴建地下高級時裝特賣場。B1 樓層時裝特賣場的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。B1 樓層的租戶於回顧期內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 已擴大食肆區域面積，以增加客流及來自零售租戶之租金收入。

由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 樓層擴建後的租戶組合改善，E-Max 於二零二零財年之租金收入目標較截至二零一六年六月三十日止財政年度增加 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。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，九展中心已舉辦 100 場活動，包括展覽、演唱會、粉絲見面會、音樂劇及嘉年華會。

匯星場館仍是香港首屈一指的娛樂中心，截至二零一八年九月三十日止六個月期間，已舉辦 24 場盛會，來自海內外的人氣藝人均在此呈獻精彩演出。匯星場館於二零一八年七月舉辦首場溜冰音樂劇「The Russian Ice Stars in Beauty & The Beast On Ice 冰上的童話」，獲得公眾好評如潮。此外，匯星場館繼續獲得老客戶的認可，例如我們的十年老客戶香港婚展會、姊妹專業美容展及運動博覽。

Music Zone@E-Max 是香港舉辦小型演唱會及粉絲見面會的熱門場地，吸引了眾多日韓知名動漫歌手及配音演員前來登台演出。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，共舉辦 43 場海內外演出。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，九展中心的會議、展覽及娛樂業務收入穩定增長，租金總收入（包括設備租賃）達港幣 3,800 萬元。

## 星影匯（多廳電影院）

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，星影匯為 E-Max 吸引觀眾逾 330,000 人次。

星影匯仍是舉辦名人慶典活動的熱門場地，截至二零一八年九月三十日止六個月期間，共舉辦 4 場電影首映禮及紅地氈活動，並放映逾 90 部電影，包括荷里活大片、國際得獎名片、港產片，以至不同國家類型的紀錄片及獨立電影。



星影匯繼續致力支持及培養獨立電影文化。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，星影匯共舉辦 10 項特別電影活動，包括第五屆「辛丹斯電影節：香港」，放映來自二零一八年猶他州辛丹斯電影節的 12 部敘事片及紀錄片。這些電影的導演更與辛丹斯全體人員一同來港分享他們寶貴的電影製作經驗。另外還推出了各類擴展活動，包括杜比學院大師班、辛丹斯學院工作坊，VR 8K Screening、由美國領事館支持的 Women Power Exhibition and Screening，以及首屆 Secret Outdoor Cinema to Connect Theatre with Adventure。

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」及「French Friday: Annecy」。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' Live House」於「The East」合辦了「Cuban Music Night」。「French Friday: Annecy」曾是法國駐港澳總領事館全力支持聯辦節目「法國五月」的一部分。

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，共舉辦 3 場慈善放映及各類贊助活動。受惠機構包括心光盲人院暨學校、聖雅各福群會及城市睦福團契有限公司。

### **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。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，悅來坊商場的租金收入按年維持於港幣 3,200 萬元，平均出租率為 98%，而截至二零一八年九月三十日止三個月期間，租金收入為港幣 1,600 萬元。

## 酒店及餐飲

### 悅來酒店

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，悅來酒店的總收入按年上升 8% 至港幣 1.56 億元，除利息及稅項前溢利按年增長 28% 至港幣 3,500 萬元，乃由於客房及餐飲收入增加。除利息及稅項前溢利率由二零一七年同期的 19% 上升至 23%。客房收入按年增加 10% 至港幣 1.05 億元，主要由於平均客房房價按年增加 11% 及平均客房入住率維持於 96% 的高水平。餐飲收入按年增加 3% 至港幣 5,100 萬元，主要由於宴會活動增加。

截至二零一八年九月三十日止三個月期間，悅來酒店的總收入及除利息及稅項前溢利分別為港幣 8,000 萬元及港幣 2,000 萬元。客房收入為港幣 5,400 萬元，平均入住率為 97%。餐飲收入為港幣 2,600 萬元。

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。

於二零一八年九月三十日，根據戴德梁行有限公司估計，酒店之市值為港幣 32.82 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按成本減累計折舊列賬。於二零一八年九月三十日，悅來酒店之賬面值為港幣 2.97 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 30 億元。

## 餐廳及餐飲業務

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，九展中心餐飲業務收入逐步增長，達至港幣 4,300 萬元。

自 **The Glass Pavilion** 於二零一六年八月開業以來，本集團一直致力將其打造為舉辦婚宴活動的清新雅緻的玻璃天幕場地，並發現年輕夫婦的需求日漸旺盛。截至二零一八年九月三十日止六個月期間，共舉辦 17 場婚宴。

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，務求更好地滿足客戶需求。

## 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。截至二零一八年九月三十日，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。

截至二零一八年九月三十日止六個月期間，由於中國房地產市場政策收緊，本公司並無推出住宅銷售。因此，入賬收入減至人民幣 100 萬元，均來自車位銷售，而二零一七年同期入賬收入為人民幣 2.4 億元。截至二零一八年九月三十日止三個月期間，亦同樣主要由於上述原因，本公司並無收入入賬。

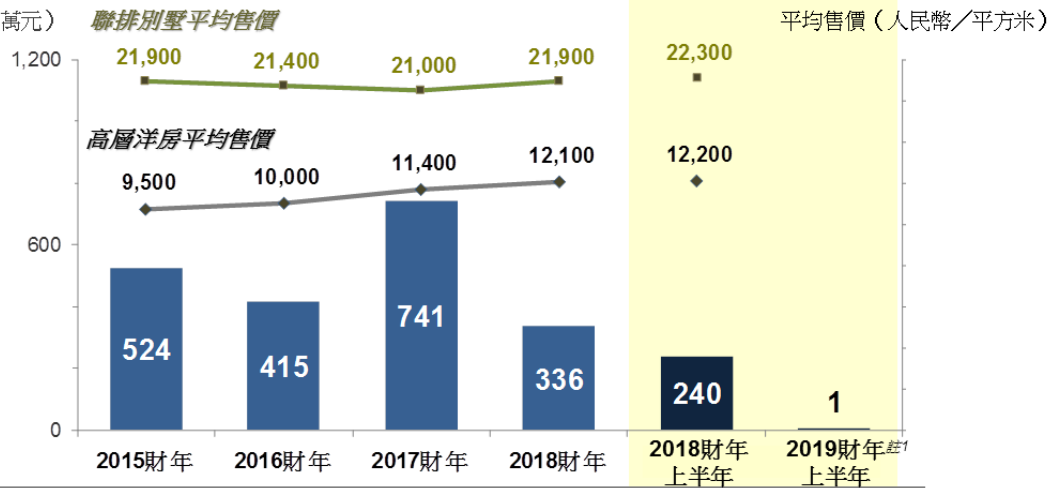
中國政府已實施多項監管政策，旨在為中國房地產市場建立健康發展的環境。鑒於現時中國房地產市場政策收緊，本集團在採取進一步措施前將繼續密切監察市場動向。本集團亦將研究具成本效益的方式以控制建築成本及提高盈利能力。

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交通接駁。

## 已入賬的收入和平均銷售價

截至3月31日止年度

收入 (人民幣百萬元)



已入賬樓面面積 (平方米)

聯排別墅	600	600	3,700	2,900	1,700	-
高層洋房	53,800	40,300	57,600	14,600	11,000	-
已入賬單位						
聯排別墅	2	2	13	10	6	-
高層洋房	611	345	509	123	93	-

註1：由於中國房地產市場政策收緊，本公司並無推出住宅銷售。於二零一九財年上半年度入賬的人民幣100萬元為車位銷售收入

## C. 興建中／持作發展物業



## 項目進度<sup>註1</sup>

年份	2018	2019	2020	2021	2022	>>>>
<b>香港</b>						
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%) <sup>註2</sup>		拆卸及建築工程			開始營運： 2022年	
山坡臺建築群 <sup>註3</sup> (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 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 <sup>註2</sup>	\$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

於二零一八年九月三十日，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 49.16 億元（相等於每個在建中客房約港幣 480 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 26.86 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 22 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。截至二零一八年九月三十日，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，而預計剩餘仍待支出資本開支約為港幣 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九月完工，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

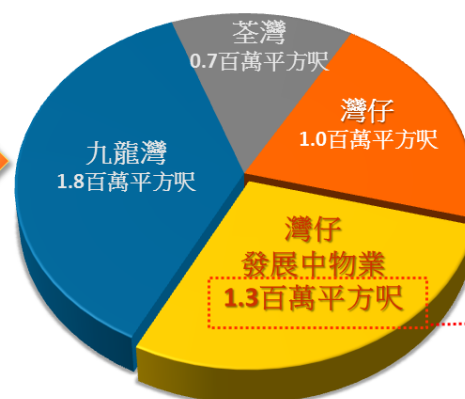
總樓面面積: 3.5 百萬平方呎



+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

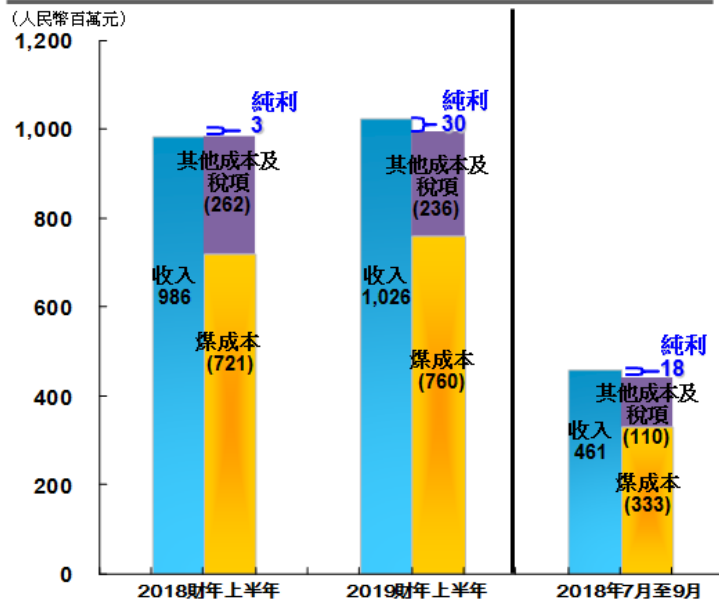
項目資料	
地點	中國廣東省河源市
裝機容量	兩台 600 兆瓦發電機組
合和實業所佔權益	35%
合營企業夥伴	深圳能源集團股份有限公司
總投資額	人民幣 47 億元
狀況	運營中

主要營運數據	2017	2018	2018 年 7 月至 9 月
截至 9 月 30 日止六個月			
總發電量	28 億千瓦時	<b>30 億千瓦時</b>	<b>13 億千瓦時</b>
使用率 <sup>註1</sup> (時數)	54% (2,372 小時)	<b>57%</b> <b>(2,504 小時)</b>	<b>50%</b> <b>(1,107 小時)</b>
可利用率 <sup>註2</sup>	84%	<b>89%</b>	<b>83%</b>
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)	368.3	<b>363.0</b>	<b>370.1</b>
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)	659	<b>666</b>	<b>663</b>

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

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

損益摘要－合營企業層面100%



截至二零一八年九月三十日止六個月期間，由於總發電量增加及發電廠折舊減少，河源合營企業的純利由二零一七年同期的人民幣 300 萬元增加至人民幣 3,000 萬元，淨利潤率由 0% 上升至 3%。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。

截至二零一八年九月三十日止三個月期間，河源合營企業的純利達人民幣 1,800 萬元。

對發電廠可用年期及折舊時間表之會計估計調整自二零一八年七月一日起生效。

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。

## 展望

隨著中美貿易戰升級，全球貿易緊張局勢在多個領域亦隨之加劇。市場日益憂慮關稅壁壘的持續性及嚴重性，加上美元兌多國貨幣匯率上升，美聯儲亦部署繼續加息，令債台高築的新興經濟體成為了市場關注焦點。雖然金融危機進一步蔓延的風險仍未明朗，但其對全球經濟增長已造成巨大威脅。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。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。該倡議有助新興國家發展基建以彌補過往因基建落後而錯失的發展契機，最終促進沿線國家的可持續發展及經濟繁榮。

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。新開通的港珠澳大橋，預期將加快該經濟群的形成。大灣區內，香港擁有豐富的資本市場經驗，深圳扮演科技中心的角色，而澳門則作為全球最大的博彩中心，令該地區即將發展為全球經濟最活躍的地區之一。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。

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，成為本集團未來主要增長業務之一。合和中心二期將與本集團的其他主要項目（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。

## 企業可持續發展

### 獎項及嘉許

- 合和實業分別獲選為恒生綜合大中型股指數成份股及恒生可持續發展企業基準指數成份股。
- 合和實業支持由香港綠色建築議會主辦的「香港綠建商舖聯盟」，獲頒感謝狀。
- 合和實業支持由聯合國兒童基金香港委員會主辦的「母乳育嬰齊和應 2018/2019」運動，致力推廣母乳餵哺友善工作間，獲頒感謝狀。合和中心、E-Max 及悅來坊商場亦致力推廣母乳餵哺友善場所，獲頒感謝狀。

### 我們的環境

#### 政府的環保運動

本集團積極參與由政府推動的環保運動，減少對環境造成的影響及提升環保意識。主要活動包括：

- 減碳約章
- 戶外燈光約章
- 節能約章及 4Ts 約章
- 惜物•有「計」約章

#### 「十噸」膠樽回收大行動

合和中心、QRE Plaza 及胡忠大廈均支持由 V Cycle 主辦的「『十噸』膠樽回收大行動」，自二零一八年九月底起於以上三項物業場所內放置膠樽回收箱。該計劃旨在研究在社區回收膠樽的成效，並將膠樽循環再造成多功能環保創意手袋。

#### 河源電廠

蒸汽供應系統自二零一七年九月起投入運營，將蒸汽供給附近的一家工廠。目前附近多家工廠亦在計劃採購河源電廠的蒸汽，隨著日後該等工廠不再需要自設鍋爐，此舉有望提升整體能源效率及減少整體空氣污染排放。河源電廠亦已連續八年獲「廣東省環保誠信企業(綠牌)」殊榮。



## 我們的員工

### 僱員關係及參與

我們重視員工，並致力創造和諧高效的工作環境。我們的管理層積極與員工接觸和交流，並鼓勵他們參與本集團的各類興趣班、興趣小組及戶外活動，充分實踐工作與生活的平衡。

### 培訓及發展

本集團非常重視終身學習，因此為僱員提供及舉辦一系列職能培訓活動、研討會及工作坊。此外，本集團還定期為新晉員工舉辦迎新活動，幫助新員工提升工作效率，以及促進僱主與僱員的長期合作關係。

### 人才招募

本集團已制定兩項度身訂造的人才計劃，包括管理培訓生計劃及暑期實習生計劃。此外，本集團於全年亦開展多元化的人才招聘及發展活動（例如舉辦校園招聘講座、招聘會及知識分享會等），以招募及培育高質素員工。

## 我們的客戶與社區

合和實業積極支持及參與各項社區計劃及措施。舉例如下：

- 合和實業參與由香港公益金舉辦的「公益綠識日 2018」及「公益月餅 2018」活動
- The East 舉辦一系列「Soccer Fanatic」及「月滿團圓」活動
- 悅來坊商場舉辦「夏日熊貓學堂 2018 — 小小運動員訓練營」及「星際光感奇遇記」活動

## 其他資料

### **中期業績之審閱**

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二零一八年九月三十日止三個月之未經審核中期業績。

### **僱員及薪酬政策**

本集團參考當前市場薪酬水平及僱員個別表現為僱員釐定具競爭力之薪酬待遇。本集團亦為合資格僱員設立股份認購權及股份獎勵計劃，以激勵及肯定其貢獻及長期努力。此外，根據僱員之個人表現及本集團之業務表現，本集團可能授予僱員酌情花紅。本集團亦向所有員工提供醫療保險，以及向高層員工提供個人意外保險。於二零一八年九月三十日，除去其合營企業，本集團共有1,052名僱員。

除提供具競爭力之薪酬待遇外，本集團亦致力推動家庭友善之僱傭政策及措施。本集團除安排員工生日會、員工戶外活動、聖誕派對、週年晚宴及員工輔助計劃（由專業人士向員工分享處理壓力的經驗及方法）。本集團亦投資於人力資源發展，透過提供相關培訓計劃以提升僱員之生產力。本集團分別透過與廉政公署及平等機會委員會合作舉辦不同類型之研討會及工作坊，以提升員工對企業管治之認知。

於二零一八年，本集團繼續招攬兩位具潛質之畢業生加入為期二十四個月之見習管理人員計劃。該等畢業生透過周詳計劃安排崗位交替，在本集團主要業務部門及企業辦事處學習所需商業知識及管理技巧。本集團亦繼續聘請多位暑期實習生，提供機會予大學生在本集團內獲得工作體驗。

本集團度身設計培訓計劃，以助員工持續學習及發展，並填補其在績效評估中所顯示的技能差距。總體培訓目標為提高員工之個人生產力，確立員工事業發展計劃，為其擔任未來職位作準備，從而促進本集團業務之成功發展。在提供正式培訓計劃之同時，本集團亦向員工提供相關全面培訓及進修機會，例如在職培訓、教育津貼及考試假期。

### **購回、出售或贖回證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零一八年九月三十日止三個月內並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### **企業管治常規**

本公司沿用審慎管理守則，以確保符合企業管治及企業責任之原則。董事會深信此承諾能長遠地提升股東價值。董事會已制訂企業管治程序，以遵守企業管治守則中之要求。

於回顧期內，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。

### **證券交易標準守則**

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之標準守則，以及就擁有或可能擁有內幕消息之有關僱員採納條款與標準守則所載者同等嚴謹之僱員股份買賣守則（「股份買賣守則」）。經過特定查詢後，於回顧期內，所有董事及有關僱員已確認分別遵守標準守則及股份買賣守則之規定。

代表董事會

主席

胡應湘爵士 KCMG, FICE

香港，二零一八年十月三十一日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

	附註	截至十二月 三十一日 止六個月	截至九月 三十日 止三個月	截至九月三十日 止六個月	
		<u>2017</u> 港幣千元 (未經審核) (經重列)	<u>2018</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2018</u> 港幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>					
營業額	3	1,099,445	<b>403,745</b>	1,022,635	<b>814,771</b>
銷售及服務成本		(359,015)	<b>(155,656)</b>	(368,224)	<b>(316,740)</b>
		740,430	<b>248,089</b>	654,411	<b>498,031</b>
其他收入	4	65,237	<b>72,577</b>	60,981	<b>128,037</b>
其他收益及虧損	5	981	<b>(102)</b>	1,660	<b>(2,364)</b>
銷售及分銷成本		(40,302)	<b>(19,357)</b>	(39,233)	<b>(38,483)</b>
行政費用		(139,470)	<b>(67,322)</b>	(135,960)	<b>(145,220)</b>
出售歸類為持作出售資產 之盈利(樂天峯)		29,902	-	26,071	-
已落成投資物業之公平值收益		1,351,394	<b>290,678</b>	953,745	<b>1,053,395</b>
財務成本	6	(8,654)	<b>(2,356)</b>	(7,569)	<b>(5,466)</b>
應佔合營企業溢利：	7				
發電廠項目		6,195	<b>8,600</b>	1,462	<b>14,604</b>
物業發展項目					
物業銷售及租賃		37,449	<b>4,071</b>	36,016	<b>8,375</b>
已落成投資物業公平值收益		-	-	-	<b>25,225</b>
應佔聯營公司溢利		886	<b>414</b>	1,283	<b>792</b>
除稅前溢利		2,044,048	<b>535,292</b>	1,552,867	<b>1,536,926</b>
所得稅支出	8	(189,924)	<b>(34,217)</b>	(162,968)	<b>(66,911)</b>
本期持續經營業務溢利		1,854,124	<b>501,075</b>	1,389,899	<b>1,470,015</b>
<b>已終止經營業務(高速公路項目)</b>					
應佔合營企業業績		440,416	-	476,684	<b>7,975</b>
其他收益		14,993	-	9,406	-
行政費用		(21,115)	-	(24,431)	-
除稅前溢利		434,294	-	461,659	<b>7,975</b>
所得稅支出		(26,125)	-	(30,285)	<b>(399)</b>
來自收費公路投資之本期溢利		408,169	-	431,374	<b>7,576</b>
出售合和公路基建之除稅前收益		-	-	-	<b>5,782,332</b>
來自出售合和公路基建收益之所得稅支出		-	-	-	<b>(662,425)</b>
出售合和公路基建之除稅後收益		-	-	-	<b>5,119,907</b>
本期已終止經營業務溢利		408,169	-	431,374	<b>5,127,483</b>
<b>本期溢利</b>		<b>2,262,293</b>	<b>501,075</b>	<b>1,821,273</b>	<b>6,597,498</b>

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）  
由二零一八年七月一日至九月三十日期間

	附註	截至十二月 三十一日 止六個月	截至九月 三十日 止三個月	截至九月三十日 止六個月	
		<u>2017</u> 港幣千元 (未經審核) (經重列)	<u>2018</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2018</u> 港幣千元 (未經審核)
其他全面收益（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		384,748	(86,079)	337,935	(292,606)
出售附屬公司後重新分類至損益 之換算儲備		-	-	-	(620,659)
本期其他全面收益（支出）總額		384,748	(86,079)	337,935	(913,265)
本期全面收益總額		2,647,041	414,996	2,159,208	5,684,233
本期本公司擁有人應佔溢利：					
- 持續經營業務		1,848,091	499,792	1,384,847	1,467,876
- 已終止經營業務		262,206	-	277,806	5,124,907
		2,110,297	499,792	1,662,653	6,592,783
本期非控股權益應佔溢利：					
- 持續經營業務		6,033	1,283	5,052	2,139
- 已終止經營業務		145,963	-	153,568	2,576
		151,996	1,283	158,620	4,715
		2,262,293	501,075	1,821,273	6,597,498
應佔全面收益（支出）總額：					
本公司擁有人		2,395,351	420,510	1,912,305	5,700,996
非控股權益		251,690	(5,514)	246,903	(16,763)
		2,647,041	414,996	2,159,208	5,684,233
		港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
每股溢利	9				
來自持續經營業務及已終止經營業務 基本		2.43	0.58	1.91	7.59
來自持續經營業務 基本		2.12	0.58	1.59	1.69

簡明綜合財務狀況表  
於二零一八年九月三十日

	<u>附註</u>	<u>30.6.2018</u> 港幣千元 (經審核)	<u>30.9.2018</u> 港幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
已落成投資物業		32,947,300	33,253,800
物業、機械及設備		767,299	753,495
發展中物業			
合和中心二期之商業部份（投資物業）		4,753,887	4,778,550
合和中心二期之酒店部份（物業、機械及設備）		2,654,217	2,686,346
皇后大道東項目（投資物業）		1,119,900	1,124,495
擬發展物業		838,203	838,343
合營企業權益			
發電廠項目		1,110,554	1,085,044
物業發展項目		732,239	736,310
聯營公司權益		38,660	39,076
其他資產		3,000	3,000
		<u>44,965,259</u>	<u>45,298,459</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,998	8,561
物業存貨			
發展中		489,036	498,226
已落成		60,309	57,968
貿易及其他應收賬款	11	41,429	49,024
按金及預付款項		133,863	141,223
應收合營企業之款項		175,306	175,306
銀行結餘及現金		10,364,439	9,675,426
		<u>11,272,380</u>	<u>10,605,734</u>
<b>總資產</b>		<u>56,237,639</u>	<u>55,904,193</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一八年九月三十日

	<u>附註</u>	<u>30.6.2018</u> 港幣千元 (經審核)	<u>30.9.2018</u> 港幣千元 (未經審核)
<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		41,449,398	<b>41,105,585</b>
本公司擁有人應佔權益		52,647,227	<b>52,303,414</b>
非控股權益		189,362	<b>183,848</b>
<b>權益總額</b>		<b>52,836,589</b>	<b>52,487,262</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		516,784	<b>528,031</b>
其他負債		53,966	<b>53,966</b>
銀行貸款		1,400,000	<b>1,400,000</b>
		1,970,750	<b>1,981,997</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	12	639,423	<b>619,790</b>
租務及其他按金		386,278	<b>400,293</b>
稅項負債		404,599	<b>414,851</b>
		1,430,300	<b>1,434,934</b>
<b>總負債</b>		<b>3,401,050</b>	<b>3,416,931</b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>56,237,639</b>	<b>55,904,193</b>



附註：

## 1. 一般資料及編製基準

本簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」之規定以及上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

於二零一八年七月一日至九月三十日期間之簡明綜合財務報表內載入有關截至二零一八年六月三十日止年度的財務資料作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，但有關財務資料均源自該等財務報表。該等法定財務報表須根據香港《公司條例》第 436 條（香港法例第 662 條）《公司條例》披露之其他相關資料如下：

本公司已根據《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部向公司註冊處處長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等綜合財務報表作出報告。核數師出具無保留意見報告；報告內並無提述關於核數師在報告不具保留意見的情況下，透過強調方式指出的任何事宜；報告亦不包含《公司條例》第 406(2)、407(2)或(3)條規定下之若干陳述。

### 變更財政年度結算日

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之財政年度結算日已由六月三十日變更為三月三十一日，蓋因董事認為是項變更可 (i) 令本集團合理配置資源並提高對編製業績公告與中期及年度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。因此，本期簡明綜合財務報表財政期間涵蓋二零一八年七月一日至九月三十日三個月，而簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註之比較財政期間涵蓋二零一七年七月一日至十二月三十一日六個月的相關金額。因此，該等金額可能無法用作與本期所示金額比較。

為更好理解在採用新財政年度結算日之下本集團的營運業績，本次呈列的財務資料亦包含二零一八年四月一日至九月三十日六個月期間的數字以及二零一七年四月一日至九月三十日六個月期間的比較數字。除了附註 2 所披露之新訂與香港財務報告準則之修訂本應用於二零一八年四月一日至九月三十日期間，該等比較數字所採用之會計政策與編制本集團截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

## 2. 主要會計政策

除若干物業按公平值計量外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除應用新訂及香港財務報告準則之修訂本所引致之會計政策變動外，二零一八年七月一日至九月三十日期間之簡明綜合財務報告表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年六月三十日止年度之年度綜合財務報表所依循者一致。

### 應用新訂與香港財務報告準則之修訂本及詮釋

於本中期期間，本集團已就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈且於二零一八年七月一日或之後開始之財政期間強制生效之新訂及香港財務報告準則之修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
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
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
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
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」
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
香港會計準則第 40 號之修訂本	投資物業轉移

新訂香港財務報告準則乃按照各自相關過渡條文應用，引致下文所述會計政策、所呈報金額及／或披露事項有變。

除下文所述者外，於本期間應用新訂與香港財務報告準則之修訂本及詮釋並無對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或呈列之披露事項造成重大影響。

### **2.1 應用香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」之影響及會計政策變動**

本集團已於本中期期間首次應用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」）。香港財務報告準則第 15 號取代香港會計準則第 18 號「收入」及相關詮釋。

本集團確認來自以下主要來源之收入：

- 物業投資 — 物業租賃及物業管理及其他服務；
- 酒店、餐廳及餐飲服務；及
- 物業發展 — 銷售物業。

## 2. 主要會計政策（續）

### 應用新訂與香港財務報告準則之修訂本及詮釋（續）

#### 2.1 應用香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」之影響及會計政策變動（續）

物業租賃收入將會繼續根據香港會計準則第 17 號「租賃」入帳。物業管理及其他服務及酒店、餐廳及餐飲服務（繼續隨時間確認收入），及銷售物業（繼續於某一時間點確認收入），將會根據香港財務報告準則第 15 號入帳。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第 15 號，並於初始應用日期（二零一八年七月一日）確認初始應用該準則之累積影響。初始應用日期之任何差額於期初保留溢利（或其他權益部分（倘適用））中確認，而比較資料未予重列。此外，根據香港財務報告準則第 15 號之過渡條文，本集團已選擇僅就於二零一八年七月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料可能無法用作比較，蓋因比較資料乃根據香港會計準則第 18 號「收入」及相關詮釋予以編製。

香港財務報告準則第 15 號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；及
- 第五步：於本集團完成履約責任時（或就此）確認收入。

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團於完成履約責任時（或就此）確認收入，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。

履約責任指一項明確貨品及服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，則控制權隨時間轉移，而收入會根據完成相關履約責任的進度而隨時間按投入法確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及享用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未能創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

## 2. 主要會計政策（續）

### 應用新訂與香港財務報告準則之修訂本及詮釋（續）

#### 2.1 應用香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」之影響及會計政策變動（續）

否則，收入會在客戶獲得明確貨品或服務控制權的時間點確認。

應用香港財務報告準則第 15 號導致作出更多披露，然而，其不會對於本期間及過往期間所確認收入之時間及金額造成重大影響。

#### 2.2 應用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及其他香港財務報告準則之有關後續修訂。香港財務報告準則第 9 號就 1) 金融資產及金融負債之分類及計量，2) 金融資產及租賃應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），及 3) 一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第 9 號所載過渡條文應用香港財務報告準則第 9 號，即對於二零一八年七月一日（初始應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），惟並無對於二零一八年七月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一八年六月三十日之賬面值與於二零一八年七月一日之賬面值的差額乃於期初保留溢利及其他權益部分內確認，而比較資料未予重列。

##### 金融資產之分類及計量

客戶合約產生的貿易應收賬款乃初步根據香港財務報告準則第 15 號計量。所有屬於香港財務報告準則第 9 號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 按目標為通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有之金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額的利息。

本公司董事已根據當日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於二零一八年七月一日的財務資產。本集團全部財務資產將繼續按攤銷成本計量。

## 2. 主要會計政策（續）

### 應用新訂與香港財務報告準則之修訂本及詮釋（續）

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動（續）

##### 預期信貸虧損模式下之減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值之金融資產（包括貿易及其他應收賬款、應收合營企業之款項、銀行結餘及現金）之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損是指相關工具於預計全期因所有可能違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，十二個月的預期信貸虧損是指於報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而預計產生的一部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

本集團經常就應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有重大結餘的債務人個別及使用具有合適分組的撥備組合集體予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於十二個月的預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則本集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

##### 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約引致虧損（即違約時的虧損程度）及違約風險承擔。違約概率及違約引致虧損的評估乃基於前瞻性資料調整後的過往數據。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現以估計。

## 2. 主要會計政策（續）

### 應用新訂與香港財務報告準則之修訂本及詮釋（續）

#### 2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動（續）

##### 計量及確認預期信貸虧損（續）

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面金額於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，但應收賬款除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬目確認。

於二零一八年七月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號審閱及評估本集團之現有金融資產是否存在減值。應用香港財務報告準則第9號並無對本集團保留溢利中造成重大額外虧損撥備。

## 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、餐廳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、餐廳及餐飲營運	- 酒店持有及管理、餐廳及餐飲營運
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

### 3. 營業額及分部資料（續）

若干其他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。截至二零一八年六月三十日止年度，本集團出售其於合和公路基建之股權，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

	截至二零一七年 十二月三十一日止六個月			截至二零一八年 九月三十日止三個月		
	對外	分部間之收益	合併	對外	分部間之收益	合併
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業投資	582,638	25,924	608,562	294,793	10,598	305,391
酒店、餐廳及餐飲營運	250,194	113	250,307	115,968	24	115,992
物業發展	642,501	-	642,501	394	-	394
發電廠	481,620	-	481,620	214,356	-	214,356
庫務收入	42,473	-	42,473	62,234	-	62,234
其他業務	-	61,500	61,500	-	24,750	24,750
來自持續經營業務分部收益	1,999,426	87,537	2,086,963	687,745	35,372	723,117
來自已終止經營業務分部收益 （收費公路投資）	1,323,115	-	1,323,115	-	-	-
總分部收益	3,322,541	87,537	3,410,078	687,745	35,372	723,117

	截至二零一七年 九月三十日止六個月			截至二零一八年 九月三十日止六個月		
	對外	分部間之收益	合併	對外	分部間之收益	合併
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業投資	575,642	41,122	616,764	597,498	41,811	639,309
酒店、餐廳及餐飲營運	194,407	104	194,511	230,879	63	230,942
物業發展	685,674	-	685,674	1,599	-	1,599
發電廠	453,335	-	453,335	493,787	-	493,787
庫務收入	40,875	-	40,875	106,606	-	106,606
其他業務	-	60,500	60,500	-	58,000	58,000
來自持續經營業務分部收益	1,949,933	101,726	2,051,659	1,430,369	99,874	1,530,243
來自已終止經營業務分部收益 （收費公路投資）	1,304,149	-	1,304,149	24,044	-	24,044
總分部收益	3,254,082	101,726	3,355,808	1,454,413	99,874	1,554,287

分部收益包括於簡明綜合損益及其他全面收益表所列營業額、本集團歸類為持作出售資產之銷售收入及庫務收入，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。

### 3. 營業額及分部資料 (續)

#### 分部收益 (續)

總分部收益與簡明綜合損益及其他全面收益表所示營業額之對賬如下：

	截至十二月 三十一日 止六個月 2017 港幣千元	截至九月 三十日 止三個月 2018 港幣千元	截至九月三十日 止六個月	
			2017 港幣千元	2018 港幣千元
對外客戶之總分部收益	3,322,541	<b>687,745</b>	3,254,082	<b>1,454,413</b>
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)	(227,378)	-	(229,512)	-
庫務收入	(42,473)	<b>(62,234)</b>	(40,875)	<b>(106,606)</b>
應佔從事下列業務之合營企業收益：				
收費公路投資	(1,323,115)	-	(1,304,149)	<b>(24,044)</b>
發電廠	(481,620)	<b>(214,356)</b>	(453,335)	<b>(493,787)</b>
物業發展及物業投資	(148,510)	<b>(7,410)</b>	(203,576)	<b>(15,205)</b>
簡明綜合損益及其他全面收益 表所示營業額*	1,099,445	<b>403,745</b>	1,022,635	<b>814,771</b>

\* 截至二零一八年九月三十日止三個月之營業額中，包括根據香港會計準則第17號屬於香港物業投資之物業租金收入港幣 231,910,000 元；以及屬於香港物業投資之物業管理及其他服務收入港幣 55,473,000 元；香港酒店、餐廳及餐飲服務收入港幣 115,968,000 元；及屬於中國物業發展之銷售物業收入港幣 394,000 元，該等收入來自客戶合約。

#### 分部業績

	截至二零一七年 十二月三十一日止六個月				截至二零一八年 九月三十日止三個月			
	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	385,435	7,387	886	393,708	<b>187,519</b>	<b>4,071</b>	<b>414</b>	<b>192,004</b>
酒店、餐廳及餐飲營運	68,004	-	-	68,004	<b>20,871</b>	-	-	<b>20,871</b>
物業發展	219,464	30,062	-	249,526	<b>(5,336)</b>	-	-	<b>(5,336)</b>
發電廠	(434)	6,195	-	5,761	<b>(225)</b>	<b>8,600</b>	-	<b>8,375</b>
庫務收入	42,473	-	-	42,473	<b>62,234</b>	-	-	<b>62,234</b>
其他業務	(58,164)	-	-	(58,164)	<b>(31,178)</b>	-	-	<b>(31,178)</b>
來自持續經營業務分部業績	656,778	43,644	886	701,308	<b>233,885</b>	<b>12,671</b>	<b>414</b>	<b>246,970</b>
來自已終止經營業務分部 業績 (收費公路投資)	(6,122)	440,416	-	434,294	-	-	-	-
總分部業績	650,656	484,060	886	1,135,602	<b>233,885</b>	<b>12,671</b>	<b>414</b>	<b>246,970</b>



### 3. 營業額及分部資料 (續)

#### 分部業績 (續)

	截至二零一七年 九月三十日止六個月				截至二零一八年 九月三十日止六個月			
	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 (供參考之用)	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	363,498	5,414	1,283	370,195	<b>377,156</b>	<b>7,622</b>	<b>792</b>	<b>385,570</b>
酒店、餐廳及餐飲營運	26,439	-	-	26,439	<b>38,016</b>	-	-	<b>38,016</b>
物業發展	193,057	30,602	-	223,659	<b>(11,535)</b>	<b>753</b>	-	<b>(10,782)</b>
發電廠	(487)	1,462	-	975	<b>(548)</b>	<b>14,604</b>	-	<b>14,056</b>
庫務收入	40,875	-	-	40,875	<b>106,606</b>	-	-	<b>106,606</b>
其他業務	(55,452)	-	-	(55,452)	<b>(69,694)</b>	-	-	<b>(69,694)</b>
來自持續經營業務分部業績	567,930	37,478	1,283	606,691	<b>440,001</b>	<b>22,979</b>	<b>792</b>	<b>463,772</b>
來自已終止經營業務分部 業績 (收費公路投資)	(15,025)	476,684	-	461,659	-	<b>7,975</b>	-	<b>7,975</b>
總分部業績	<u>552,905</u>	<u>514,162</u>	<u>1,283</u>	<u>1,068,350</u>	<u><b>440,001</b></u>	<u><b>30,954</b></u>	<u><b>792</b></u>	<u><b>471,747</b></u>

分部業績指各分部之溢利/虧損，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。

截至二零一八年九月三十日止三個月，上述應佔合營企業及聯營公司溢利包括應佔合營企業及聯營公司稅項分別為約港幣 4,760,000 元 (截至二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣 184,436,000 元) 及港幣 82,000 元 (截至二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣 164,000 元)。

截至二零一八年九月三十日止三個月於損益扣除之物業、機械及設備之折舊為港幣 17,635,000 元 (截至二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣 37,057,000 元)。

	截至十二月 三十一日 止六個月 <u>2017</u> 港幣千元	截至九月 三十日 止三個月 <u>2018</u> 港幣千元	截至九月三十日 止六個月	
			<u>2017</u> 港幣千元	<u>2018</u> 港幣千元
分部業績	1,135,602	<b>246,970</b>	1,068,350	<b>471,747</b>
已落成投資物業之公平值收益	1,351,394	<b>290,678</b>	953,745	<b>1,053,395</b>
應佔合營企業之已落成投資物業 公平值收益	-	-	-	<b>25,225</b>
財務成本	(8,654)	<b>(2,356)</b>	(7,569)	<b>(5,466)</b>
減：已終止經營業務分部業績	(434,294)	-	(461,659)	<b>(7,975)</b>
持續經營業務除稅前溢利	<u>2,044,048</u>	<u><b>535,292</b></u>	<u>1,552,867</u>	<u><b>1,536,926</b></u>

#### 4. 其他收入

	截至十二月 三十一日 止六個月 2017 港幣千元	截至九月 三十日 止三個月 2018 港幣千元	截至九月三十日 止六個月 2017 港幣千元		2018 港幣千元
來自持續經營業務之其他收入包括:					(供參考之用)
銀行存款利息收入	<u>42,473</u>	<u>62,234</u>	<u>40,875</u>	<u>106,606</u>	

#### 5. 其他收益及虧損

	截至十二月 三十一日 止六個月 2017 港幣千元 (經重列)	截至九月 三十日 止三個月 2018 港幣千元	截至九月三十日 止六個月 2017 港幣千元		2018 港幣千元
<b>持續經營業務</b>					(供參考之用)
淨匯兌收益(虧損)	<u>981</u>	<u>(102)</u>	<u>1,660</u>	<u>(2,364)</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

	截至十二月 三十一日 止六個月 2017 港幣千元	截至九月 三十日 止三個月 2018 港幣千元	截至九月三十日 止六個月 2017 港幣千元		2018 港幣千元
<b>持續經營業務</b>					(供參考之用)
銀行貸款之利息	19,326	<b>9,164</b>	16,264	<b>17,653</b>	
貸款安排費用及其他	11,384	<b>4,063</b>	10,237	<b>9,796</b>	
	<u>30,710</u>	<u><b>13,227</b></u>	<u>26,501</u>	<u><b>27,449</b></u>	
減：於發展中物業撥作資本之財務成本	<u>(22,056)</u>	<u><b>(10,871)</b></u>	<u>(18,932)</u>	<u><b>(21,983)</b></u>	
	<u>8,654</u>	<u><b>2,356</b></u>	<u>7,569</u>	<u><b>5,466</b></u>	

## 7. 應佔合營企業溢利

	截至十二月三十一日止六個月 2017 港幣千元 (經重列)	截至九月三十日止三個月 2018 港幣千元	截至九月三十日止六個月 2017 港幣千元		2018 港幣千元 (供參考之用)	
<b>持續經營業務</b>						
在中國之發電廠項目						
應佔合營企業溢利	6,195	8,600	1,462			14,604
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	37,449	4,071	36,016			8,375
應佔已落成投資物業之公平值收益	-	-	-			25,225
	37,449	4,071	36,016			33,600
	43,644	12,671	37,478			48,204

## 8. 所得稅支出

	截至十二月三十一日止六個月 2017 港幣千元 (經重列)	截至九月三十日止三個月 2018 港幣千元	截至九月三十日止六個月 2017 港幣千元		2018 港幣千元 (供參考之用)	
<b>持續經營業務</b>						
香港利得稅						
本期	49,779	21,513	36,012			36,181
往年超額撥備	(73)	-	(499)			(391)
	49,706	21,513	35,513			35,790
其他地區稅項－本期						
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	38,251	1,276	32,030			2,851
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	77,514	182	63,876			610
	115,765	1,458	95,906			3,461
遞延稅項	24,453	11,246	31,549			27,660
	189,924	34,217	162,968			66,911

香港利得稅乃以所呈列期間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所呈列期間均為25%。

截至二零一八年九月三十日止三個月，中國企業所得稅中並無本集團就其若干合營企業宣派之股息所需繳納之中國預扣稅（截至二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣41,454,000元）。

## 8. 所得稅支出（續）

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。

遞延稅項主要來自於加速稅項折舊之暫時性差額及中國成立的若干附屬公司及合營企業未分派盈利之預扣稅。

## 9. 每股溢利

每股基本溢利乃根據下列數值計算：

	截至十二月三十一日止六個月 2017	截至九月三十日止三個月 2018	截至九月三十日止六個月 2017		2018
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<b>持續經營及已終止經營業務</b>					
用以計算每股基本溢利之盈利					
本期本公司擁有人應佔溢利	2,110,297	499,792	1,662,653	6,592,783	
	股份數目	股份數目	股份數目	股份數目	
用以計算每股基本溢利之普通股加權平均數	869,839,121	868,620,621	869,839,121	869,181,810	

由於所呈列期間並無已發行的潛在普通股股份，每股攤薄後溢利不作呈列。

	截至十二月三十一日止六個月 2017	截至九月三十日止三個月 2018	截至九月三十日止六個月 2017		2018
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<b>持續經營業務</b>					
用以計算每股基本溢利之盈利					
本期來自持續經營業務之本公司擁有人應佔溢利	1,848,091	499,792	1,384,847	1,467,876	
<b>已終止經營業務</b>					
用以計算每股基本溢利之盈利					
本期來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔溢利	262,206	-	277,806	5,124,907	
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	
每股溢利					
來自已終止經營業務基本	0.31	-	0.32	5.90	

每股基本溢利所用之分母與上文持續經營及已終止經營業務所述相同。

## 9. 股息

	截至十二月三十一日止六個月 2017 港幣千元	截至九月三十日止三個月 2018 港幣千元
於期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	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	-
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（截至二零一七年十二月三十一日止六個月：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	(86)	(63)
	<u>1,043,721</u>	<u>764,323</u>
期終後宣派現金股息：		
截至二零一九年三月三十一日止期間之第一次中期股息 每股港幣 30 仙（截至二零一七年十二月三十一日止六個月：截至二零一八年六月三十日止年度每股港幣 55 仙）	478,412	260,586
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(40)	(22)
	<u>478,372</u>	<u>260,564</u>

於二零一八年九月三十日後，董事就截至二零一九年三月三十一日止財政期間宣派第一次中期股息為每股港幣30仙，將派發予於二零一八年十一月十五日營業時間結束時已登記之本公司股東。

就截至二零一九年三月三十一日止期間宣派之第一次中期股息乃按此簡明綜合財務報表批准日已發行之總股份數目，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。

## 10. 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>30.6.2018</u> 港幣千元	<u>30.9.2018</u> 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 至 30 天	19,881	21,572
31 至 60 天	1,615	3,032
60 天以上	5,469	7,518
	<u>26,965</u>	<u>32,122</u>
應收銀行存款利息	14,464	16,902
	<u>41,429</u>	<u>49,024</u>

## 11. 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>30.6.2018</u> 港幣千元	<u>30.9.2018</u> 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 至 30 天	69,575	54,315
31 至 60 天	1,707	1,663
60 天以上	27,909	39,158
	<u>99,191</u>	<u>95,136</u>
應付保固金	44,806	48,350
應付附屬公司之少數股東款項	19,772	19,772
應付聯營公司款項	833	833
應計建築及其他成本	412,802	392,290
應計員工成本	60,987	62,128
應計銀行貸款之利息	1,032	1,281
	<u>639,423</u>	<u>619,790</u>

## 詞彙

「二零一五財年上半年」或 「2015 財年上半年」	指 截至二零一五年三月三十一日止十二個月之上半年財政年度
「二零一六財年上半年」或 「2016 財年上半年」	指 截至二零一六年三月三十一日止十二個月之上半年財政年度
「二零一七財年上半年」或 「2017 財年上半年」	指 截至二零一七年三月三十一日止十二個月之上半年財政年度
「二零一八財年上半年」或 「2018 財年上半年」	指 截至二零一八年三月三十一日止十二個月之上半年財政年度
「二零一九財年上半年」或 「2019 財年上半年」	指 截至二零一九年三月三十一日止十二個月之上半年財政年度
「二零一九財年下半年」或 「2019 財年下半年」	指 截至二零一九年三月三十一日止十二個月之下半年財政年度
「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，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：54）
「核心溢利」	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溢利的本公司股東應佔溢利
「董事」	指 本公司董事
「二零一五財年」或 「2015 財年」	指 截至二零一五年三月三十一日止十二個月之財政年度
「二零一六財年」或 「2016 財年」	指 截至二零一六年三月三十一日止十二個月之財政年度
「二零一七財年」或 「2017 財年」	指 截至二零一七年三月三十一日止十二個月之財政年度
「二零一八財年」或 「2018 財年」	指 截至二零一八年三月三十一日止十二個月之財政年度
「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十二個月之財政年度
「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十二個月之財政年度
「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十二個月之財政年度

「香港政府」或「政府」	指	中國香港特別行政區政府
「宏置」	指	宏置發展有限公司，為囍滙／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，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：737 (港幣櫃檯) 及 80737 (人民幣櫃檯))
「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
「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 – 港幣
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》



「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。