



合和實業有限公司

股份代號：54

二零一零至二零一一年中期報告



引領時尚生活

合和實業有限公司建基香港，於一九七二年在香港聯合交易所上市（股份代號：54）。多年來，集團的物業及基建兩項核心業務在香港及珠江三角洲建立了穩固的根基。集團憑藉其遠見及創新項目備受表揚，並一直採取長遠的商業策略，務求能適時把握潛力優厚的商機。

自成立以來，集團一直致力開發優質物業項目，提升本地居民的生活質素，時至今日，這目標依然貫徹如一。集團的商業、住宅及酒店物業組合，照顧不同人士的需要，物業設計更着眼於引領時尚生活。

## 目錄

集團業績	2
股息及暫停辦理股份過戶登記	7
業務回顧	8
財務回顧	31
可持續發展報告	33
其他資料	37
審閱中期財務資料報告	46
簡明綜合全面收益表	47
簡明綜合財務狀況表	48
簡明綜合權益變動表	50
簡明綜合現金流量表	51
簡明綜合財務報告表附註	52
公司資料及重要日期	66
詞彙	67

## 概覽

截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，集團旗下(i)收費公路投資、(ii)物業租賃、代理及管理及(iii)酒店業務、酒樓及餐飲三大重點收益業務帶來之收入，遠勝二零零九年同期。上述三大重點收益業務之除利息及稅項前溢利（未計投資物業落成收益前）亦顯著上升。然而，廣深高速公路之稅率由二零零九年之10%上升至二零一零年之22%，令收費公路投資之溢利受到影響。

此外，於跑馬地的樂天峯及中國花都區合和新城之物業銷售，亦令集團之收入及除利息及稅項前溢利較二零零九年下半年提升至更高水平。

截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，集團各項業務之收入及其除利息及稅項前溢利如下：

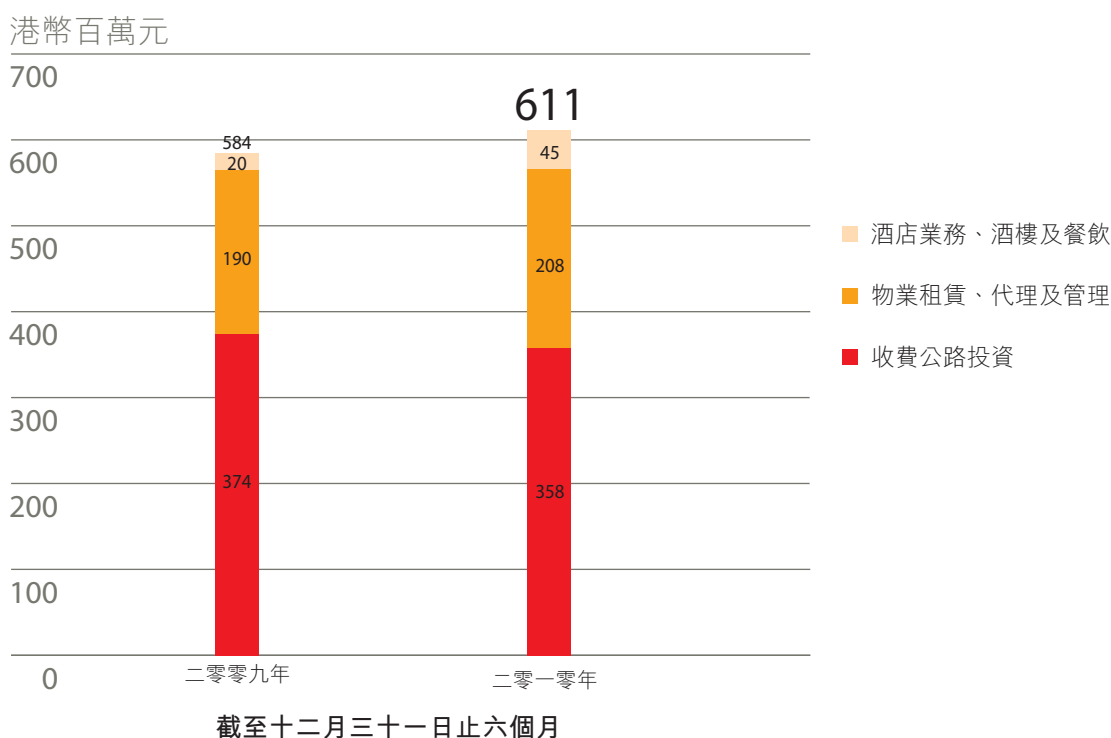
港幣百萬元	收入		除利息及稅項前溢利*	
	2009	2010	2009	2010
物業租賃、代理及管理	293	<b>321</b>	190	<b>208</b>
酒店業務、酒樓及餐飲	147	<b>181</b>	20	<b>45</b>
物業發展	51	<b>806</b>	6	<b>77</b>
收費公路投資（計及共同控制 個體利息及稅項後）	955	<b>1,122</b>	542	<b>520</b>
發電廠（計及共同控制個體利息及 稅項後）	570	<b>696</b>	86	<b>55</b>
庫務收入	5	<b>40</b>	5	<b>40</b>
其他	48	<b>55</b>	(73)	<b>(62)</b>
收入／除利息及稅項前溢利 （未計物業落成收益**前）	2,069	<b>3,221</b>	776	<b>883</b>
樂天峯之物業落成收益	—	—	1,696	—
收入／除利息及稅項前溢利 （計及物業落成收益**後）（附註）	2,069	<b>3,221</b>	2,472	<b>883</b>

\* 此包括公司及其附屬公司之除利息及稅項前溢利，另加其應佔共同控制個體除利息及稅項後淨溢利

\*\* 指投資物業由在建中至落成之公平值變動產生之收益

港幣百萬元	業績	
	2009	2010
除利息及稅項前溢利	2,472	883
財務成本	(18)	(37)
特殊項目	30	—
已落成投資物業之公平值變動	665	1,298
稅項	(64)	(105)
已落成投資物業公平值變動之相關稅項	(110)	(214)
樂天峯之物業落成收益之相關稅項	(280)	—
樂天峯已售單位公平值變動之相關稅項撥回	—	73
本期溢利	2,695	1,898
本期應佔溢利：		
公司擁有人	2,525	1,733
非控股權益	170	165
	2,695	1,898

### 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

## 集團業績 (續)

附註：收入／除利息及稅項前溢利與簡明綜合全面收益表對賬

港幣百萬元	營業額		業績	
	2009	2010	2009	2010
集團業績之收入／除利息及稅項前溢利	2,069	<b>3,221</b>	2,472	<b>883</b>
減：				
樂天峯單位銷售收益	—	<b>(640)</b>	—	—
庫務收入	(5)	<b>(40)</b>	—	—
應佔從事以下業務之共同控制個體的收入				
— 收費公路投資	(955)	<b>(1,122)</b>	—	—
— 發電廠	(570)	<b>(696)</b>	—	—
加：				
已落成投資物業之公平值變動	—	—	665	<b>1,298</b>
保證準備撥回	—	—	30	—
財務成本	—	—	(18)	<b>(37)</b>
簡明綜合全面收益表之營業額／除稅前溢利	539	<b>723</b>	3,149	<b>2,144</b>

### 收入

截至二零一零年十二月三十一日止六個月，集團之收入（包括集團持作出售之投資物業（樂天峯）之銷售收益、庫務收入及應佔經營收費公路及發電廠營運之共同控制個體收入）達港幣**32.21**億元，較二零零九年同期錄得之港幣**20.69**億元增加**56%**。

集團應佔廣深高速公路及西綫 I 期的收入繼續較上年度同期錄得增長。西綫 II 期於二零一零年六月開始投入運作，進一步增強收費公路業務分部之營運收入。物業租賃、代理及管理分部整體業績改善，乃集團收入增長之另一主要因素。悅來酒店業務則擺脫自二零零九年全球經濟衰退之影響重拾升軌，亦是集團酒店及餐飲分部業績回升之主要成因。

樂天峯及合和新城住宅單位銷情理想，加上集團旗下之共同控制個體河源電廠錄得電力銷售增長，同樣有助提升集團重點收益業務以外之收入。

## 除利息及稅項前溢利

集團之除利息及稅項前溢利（未計投資物業落成收益前）從去年下半年之港幣7.76億元，增加港幣1.07億元至港幣8.83億元。增幅主要來自銷售花都區合和新城之收入，以及大筆手頭現金產生之利息收入增加。集團的手頭現金包括合和公路基建於回顧期內發行人民幣債券之款項。合和公路基建一直使用該筆款項發展其收費公路業務及作一般融資用途。悅來酒店業務擺脫自二零零九年全球經濟衰退之影響，顯著回升，當中以房租收入尤甚。廣深高速公路之適用稅率自二零零九年之10%上升至二零一零年之22%，加上煤價上升令河源電廠除利息及稅項前溢利增長受壓，抵銷了部分除利息及稅項前溢利（包括集團之應佔共同控制個體除利息及稅項後淨溢利）之增幅。

另外，集團除利息及稅項前溢利（計及投資物業落成之收益後）由二零零九年同期之港幣24.72億元減少港幣15.89億元至港幣8.83億元，乃歸因於二零零九年同期錄得樂天峯之一次性物業落成收益港幣16.96億元。

## 特殊項目

去年同期之特殊項目為保證撥備之撥回港幣3,000萬元。

## 樂天峯之物業落成收益之相關稅項

於去年同期，投資物業由在建中至落成之公平值變動之相關稅項港幣2.8億元為樂天峯公平值名義收益之遞延稅項。集團由二零零九年七月一日後開始應用香港會計準則第40號之修訂本，將在建中投資物業樂天峯（包括租賃土地及樓宇部分）分類為投資物業，並確認了公平值名義收益。集團於二零一零年五月二十四日決定出售樂天峯單位而不按原來計劃持有該物業以作出租，董事認為該公平值收益屬資本性質，故應毋須繳付香港利得稅。集團僅就遵守香港會計準則第12號「所得稅」，對樂天峯作出遞延稅項負債撥備，否則將導致未能遵守該會計準則。

## 樂天峯已發售單位公平值變動之相關稅項撥回

於回顧期內，樂天峯已發售單位應佔遞延稅項撥備之部分為港幣7,300萬元，已於出售該等單位後撥回及計入損益。

### 合和公路基建合營企業之企業所得稅

自二零零八年的稅務改革起，廣深高速公路和西綫 I 期的稅務優惠已被調整，兩者的企業所得稅率將逐漸上升至 25%。廣深高速公路二零一零年的適用稅率從去年同期的 10% 調升至 22%，並已於二零一一年進一步調升至 24%。西綫 I 期二零一零年的適用稅率從 10% 調升至 11%，並已於二零一一年調升至 24%。因此合和公路基建集團二零一一年財年的業績將無可避免地受到合營企業的企業所得稅務負債大幅上升的影響。由二零一二年起直至廣深合營企業和西綫合營企業西綫 I 期各自的合約營運期屆滿止，廣深高速公路及西綫 I 期的適用稅率將維持於 25% 的穩定水平。西綫 II 期則於二零一零年至二零一二年獲免繳企業所得稅，而二零一三年至二零一五年的適用稅率為 12.5%，二零一六年起至西綫合營企業西綫 II 期合約營運期屆滿止，適用稅率將維持於 25% 之穩定水平。

### 公司擁有人應佔溢利

公司擁有人應佔溢利自二零零九年同期港幣 25.25 億元減少港幣 7.92 億元至港幣 17.33 億元。有關應佔溢利減少主要由於二零零九年同期錄得樂天峯之一次性物業落成收益所致。

除去集團投資物業之公平值變動及特殊項目，於回顧期內，公司擁有人應佔核心溢利為港幣 5.76 億元，較去年同期港幣 5.24 億元增加港幣 5,200 萬元或 10%。



### 股息

董事會宣佈派發截至二零一一年六月三十日止財政年度之中期股息每股普通股港幣45仙(二零一零年六月三十日：港幣45仙)。中期股息將於二零一一年三月十七日以現金派發予於二零一一年三月十一日營業時間結束時已登記之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

公司將於二零一一年三月十一日(星期五)暫停辦理公司股份過戶登記手續一天。為確保獲派發中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一一年三月十日(星期四)下午四時三十分前送達公司之股份登記處—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。

## 1. 物業

### A) 出租物業

截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，集團物業租賃、代理及管理營運收入為港幣3.21億元，較去年同期之港幣2.93億元增長10%。未計及任何落成收益前，該等營運之除利息及稅項前溢利較去年同期增加9%至港幣2.08億元。於二零零七年至二零一一年之財政年度上半年期間，集團投資物業之收入及除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為14%及19%。

#### 投資物業之出租率及租金

	平均出租率			平均 租金變動 (同期比#)
	二零一零 財年上半年	二零一一 財年上半年	同期比#	
合和中心	85%	90%	+5%	+5%
九展中心寫字樓	81%	81%	—	—
九展中心EMax	92%	92%	—	+23%
悅來坊商場	90%	94%	+4%	+5%
QRE Plaza	84%	96%	+12%	+11%
GardenEast (服務式住宅)	81%*	96%	+15%	+9%

\* GardenEast於二零零九年二月開始營運

# 同期比

#### 合和中心

合和中心為集團之旗艦物業，面積達840,000平方呎，於回顧期內的平均出租率為90%。此物業之租金收入總額較二零零九年同期上升12%，而寫字樓及舖位在續約及新租約方面之租金均有所上升。

集團不斷提升合和中心之設施及服務，並且擴闊租戶組合，是租金收入上升之主要因素。集團持續循環地改善合和中心之設施，例如停車場、升降機及大堂等，旨在為租戶及訪客提供一級之寫字樓及購物環境與服務。

一個全新之寫字樓示範單位已於二零一零年十一月開放，務求為合和中心現有及未來寫字樓租戶提供最新及即將進行之提升工程資訊。示範單位亦展示最新之寫字樓設備，例如最近引入高架地板系統，旨在挽留現有租戶，並吸引跨國公司及金融機構遷入，從而保持合和中心之競爭力。

在「The East」品牌效應下，合和中心的零售部分成功吸引更多優質餐飲營運商加盟。最近更與全球最具規模健身公司之一Fitness First簽訂新租約，進一步提升「The East」之租戶組合。於二零一零年十二月三十一日，合和中心絕大部分之零售商舖均已租出，為訪客帶來多元化之餐飲及購物體驗。

### **QRE Plaza**

QRE Plaza為「The East」主要組成部分，樓高25層、樓面面積達77,000平方呎，並設有一條連接毗鄰合和中心與胡忠大廈之行人天橋，提供多元化之餐飲選擇及獨一無二的品味生活服務。QRE Plaza猶如其名，並已確立作為一站式「優質生活(Quality lifestyle)、消閒(Relaxation)及娛樂(Entertainment)」中心之地位。

於回顧期內，該物業之平均出租率達致96%。「The East」之市場推廣及宣傳活動，亦成功吸引人流及顧客光臨。

### **胡忠大廈**

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。該等商舖為「The East」之組成部分，並已全部出租予多家知名零售商。為集團帶來租金收入，並擴充「The East」之商戶組合。

### **GardenEast**

於二零零八年九月落成之28層高物業，面積達96,500平方呎，提供216個優質服務式住宅單位，並於底座設有3間零售商舖。GardenEast座落於灣仔商業區中心地帶，交通方便，服務質素享負盛名，令GardenEast所提供之服務式住宅單位成功吸引世界各地住戶及訪港常客，特別吸引從事銀行、金融及投資行業之專才入住。

於回顧期內，服務式住宅之平均出租率維持96%之高。此外，於二零一零年十二月，此物業之租金較十二個月前上升約11%。

位於該物業地下之一間西班牙酒吧已於二零一零年九月開業，進一步擴闊「The East」之租戶組合。

### **「The East」**

「The East」是灣仔一個飲食消閒集中地之品牌名稱，位於灣仔中心地帶。集團於二零零七年十二月創立及推出該品牌概念，是由位於合和中心、QRE Plaza、胡忠大廈及GardenEast之眾多零售商舖所組成，可供出租之總樓面面積約為273,000平方呎。憑藉協調良好之市場推廣及宣傳活動，「The East」品牌正不斷強化，現時共有27家知名食肆和33家生活品味商店。集團預期各組成大廈之零售商舖所產生之協同效應以及現正於灣仔進行之多個新發展項目，將可進一步提升集團日後之租務表現。

### **展貿中心 (由二零一一年一月一日起易名為九龍灣國際展貿中心)**

展貿中心為商業及零售綜合項目，包括寫字樓、會議及展覽場館以及名為「EMax」之商場，為各類型活動籌辦單位及零售商戶提供無可比擬之便利和商機。

鑑於東九龍寫字樓供應龐大，寫字樓租賃市場競爭仍然激烈。有見及此，展貿中心專注提升競爭力，不斷進行改善工程，包括興建全新寫字樓入口及升降機大堂，並提供禮賓服務，為租戶及訪客營造充滿行政氣氛之環境。本項目寫字樓部分佔地650,000平方呎，於回顧期內之平均出租率為81%。至於展貿中心於回顧期內之整體出租率（包括零售及寫字樓）則約為87%。除此之外，展貿中心更於二零一一年一月一日易名為九龍灣國際展貿中心，並於同日推出新標誌，務求以全新形象示人。

EMax為佔地900,000平方呎之購物及娛樂中心，已成功吸引眾多不同種類之租戶進駐，提供飲食、寵物用品及服務、家居設計及傢俱、汽車展銷、保齡球以及其他零售與娛樂配套等多種服務。集團一直進行一項翻新計劃，藉以提升EMax之設施，務求為顧客營造活力充沛之環境，並提升資產價值。EMax更與租戶合作推出不同宣傳活動，將商場打造成東九龍之時尚購物熱點。EMax於回顧期內之平均出租率為92%。

展貿中心提供全面之會議及其他設施，乃舉辦演唱會、展覽會、會議、宴會、體育及其他活動之理想場地。佔地30,000平方呎的「匯星」，更屬全港最受歡迎之表演場地之一，經常舉行不同類型之聚會。於回顧期內，多個主辦單位已選用展貿中心之會議場地及設施，舉行超過50個不同規模之演唱會。為進一步推動其舉辦活動之業務，展貿中心已於二零一一年一月增設一個專為婚宴而設之新式帳篷。

### **悅來坊商場**

荃灣悅來坊商場佔地229,000平方呎，地點便利，飲食、生活時尚及消閒娛樂應有盡有。藉持續之市場推廣及宣傳活動，為零售商戶帶來無限商機。來自鄰近住宅及酒店之顧客，更對新租戶及季節性促銷攤位反應熱烈。儘管區內商場之間競爭激烈，悅來坊商場於回顧期內之出租率平均達94%，總租金收入較二零零九年同期增長11%。集團現正推行改善工程，並考慮重新安排租戶組合，以提高未來之顧客流量及租金收入。

### B) 物業銷售

#### 樂天峯

##### 項目資料

地點	香港跑馬地樂活道12號
總樓面面積	113,900平方呎
項目性質	住宅
單位數目	76個 (包括兩個特色戶)
設施	一個設備完善之會所、寬闊之園林綠化空間及停車場
投資額	約港幣7億元
狀況	已落成，現正開售

集團一直為跑馬地樂活道一系列豪華物業發展項目的主要之發展商。於一九七零年代，該路段只為一條鮮為人知之狹窄小徑；其後因集團看準該地段之潛力，擴闊為標準之雙向行車路，然後依山發展多項著名之豪華住宅項目。

樂天峯為集團最新之香港住宅發展項目，以具吸引力之豪華住宅作定位，配備頂級裝修，盡覽馬場及維多利亞港之迷人景致。

樂天峯於二零一零年六月十日開售。於二零一一年二月二十一日，在推出發售之30個單位中已經售出23個或77% (其中15個單位已於回顧期內入賬)，帶來總銷售收益約港幣9.91億元 (包括來自出售泊車位之收益)。按售樓說明書所披露之建築面積計算，已售單位之平均售價為每平方呎港幣25,430元，大致符合集團預期。雖然最近住宅物業市道受政府遏抑投機之措施所影響，但預期有關措施對用家及長線投資者影響輕微。

樂天峯之高級住宅單位亦吸引大型及著名企業，以及獨立專業人士提出租賃要約。務求爭取最大的收益，集團於二零一一年二月二十一日已租出7個單位，平均月租約每平方呎港幣50元。此等已出租單位現仍供出售之用。

## 合和新城

### 項目資料

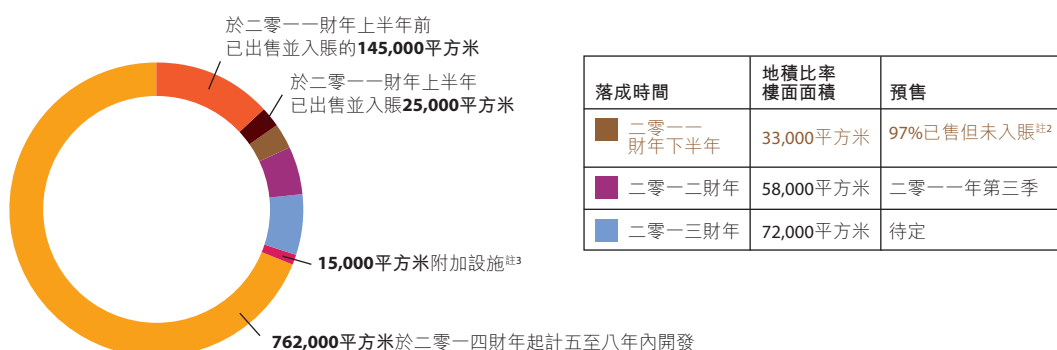
地點	中國廣州市花都區
總地盤面積	約610,200平方米
地積比率總樓面面積	約111萬平方米
地庫停車場樓面面積	約38萬平方米
發展項目性質	分多期進行的綜合發展項目，包括高層洋房、 聯排別墅、商業區及康樂設施
狀況	部分已建及部分在建

合和新城為一個分多期開發的綜合發展項目，由高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施組成。截至二零一零年十二月三十一日，該項目共約170,000平方米（包括104座聯排別墅及1,033個高層洋房單位）已售出及入賬，其中25,000平方米（即3座聯排別墅及247個高層洋房單位）於回顧期內售出及入賬。

按照現時計劃，80座聯排別墅及448個高層洋房單位將於二零一二財年落成；41座聯排別墅及336個高層洋房單位將於二零一三財年落成。集團計劃於二零一一年第三季度預售448個高層洋房單位及80座聯排別墅，以地積比率計算的總樓面面積為58,000平方米。

### 地積比率樓面面積的分析

地積比率樓面面積：約111萬平方米<sup>註1</sup>



註1：於二零一零年四月十六日已獲批准

註2：於二零一一年二月二十一日已售但未於二零一一年上半年入賬單位

註3：包括6,000平方米商舖及停車場

以單位類型劃分之地積比率樓面面積明細\*

(平方米)	計劃落成時間		
	二零一一 財年下半年	二零一二 財年	二零一三 財年
聯排別墅	—	23,000	12,000
高層洋房	33,000	35,000	54,000
商業	—	—	6,000
總計	33,000	58,000	72,000

\* 按現時計劃

視乎單位類別（高層洋房或聯排別墅）及發展期數，項目現時平均售價為每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元。按此計算，銷售整個項目之所有單位可帶來之收入總額為人民幣70億元至人民幣90億元。截至二零一零年十二月三十一日，該項目之平均發展成本（包括土地成本在內）約為每平方米人民幣4,000元。預期出售單位所得之收益足以應付發展項目餘下期數之資金需要。

此項目距離廣州白雲國際機場僅三公里，並鄰近連接機場與廣州市中心之高速公路，盡享地利優勢。

### C) 酒店及餐飲

#### 悅來酒店

於二零一零年，隨著全球經濟復甦及短途與長途訪港旅客人數回升，悅來酒店之業績及香港旅遊業整體表現均顯著改善。

於回顧期內，悅來酒店房間入住率及平均房價較去年同期分別上升10個百分點及35%，並較二零零八年同期分別高出1個百分點及12%。酒店於回顧期內之房間平均入住率為90%，而房間收入總額為港幣8,900萬元，較二零零九年及二零零八年同期分別增加51%及12%。酒店之總收入達港幣1.27億元，較去年及二零零八年同期錄得之數字上升32%及8%。



由於本港酒店房間供應增加，對悅來酒店而言，二零一一年將會繼續是充滿挑戰的一年。為保持競爭力，酒店將採取多項推廣措施，保持一貫之優質服務，以開拓休閒渡假市場及MICE業務之新潛力，並繼續推行客房翻新工程及設施提升計劃。

集團之餐廳及餐飲業務穩定增長，總收入達港幣3,700萬元，較二零零九年及二零零八年同期分別增加2%及0.2%。

為維持及擴大酒店業務之收入，集團將透過舉行多項推廣活動，推行彈性定價策略，亦會擴大宴會銷售團隊，刺激有關方面之收入。

### **餐廳及餐飲業務**

集團之餐廳及餐飲業務包括合和食品及展貿中心之餐飲營運，於回顧期內之整體收入較二零零九年同期上升4%至港幣5,000萬元。

### **合和食品**

合和食品經營位於合和中心之R66旋轉餐廳以及位於QRE Plaza之帝后殿京川滬菜館。

#### *R66旋轉餐廳*

R66旋轉餐廳之收入較二零零九年下半年下降18%，主要原因為餐廳於二零一零年十二月一日展開翻新工程。因此，餐廳於回顧期六個月內只有五個月投入營運。撇除翻新工程之因素不計，其收入較二零零九年同期五個月增長4%。

餐廳現時計劃於二零一一年第二季翻新工程竣工後重開。作為香港唯一之旋轉餐廳，R66定必繼續是主要之旅遊景點。

#### *帝后殿京川滬菜館*

帝后殿京川滬菜館憑藉卓越之佳餚及服務質素，連續第二年榮獲《米芝蓮指南—香港澳門2011》列為「香港必比登美食」(Bib Gourmand)推介食肆之一。

餐廳之總收入較二零零九年同期下跌2%。餐廳將會繼續採取措施，維持食物及服務質素。

### 展貿中心之餐飲營運

展貿中心餐飲業務之銷售收入於回顧期內上升11%。展貿中心早前推出專門設計之宴會菜單，並推行彈性定價策略及多元化市場推廣計劃，維持業務增長。集團現正嚴密控制營運開支，包括食物及員工成本，改良特色晚餐菜單，並推出更多顧客優惠，維持餐廳的市場競爭優勢。

## D) 物業發展

### 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
高度／層數	海拔210米／55層
計劃投資額	約港幣50億元
狀況	規劃階段

公司於二零零八年十一月修訂「合和中心二期」之發展計劃，經修訂之總綱發展藍圖已於二零零九年八月提交土地註冊處，最新之總建築圖則已於二零一零年七月獲批。

於回顧期內，為符合已批准條款以及就合和中心二期綠化公園和保育及活化南固臺成立兩個籌備委員會之準備工作皆一直在進行中。根據目前計劃，合和中心二期計劃於二零一一年年底前展開工程，預計於二零一六年落成。

此項目包括道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及大規模植樹計劃。道路改善計劃將有助解決該區之交通問題及提升行人安全，而綠化公園則可提供康樂場地供市民享用。

作為公司倡議的「灣仔步行通」的一部分，此項目將會興建便捷的行人通道，貫穿合和中心及利東街項目，以連接半山區堅尼地道住宅區及灣仔港鐵站。該行人通道將加強「The East」各物業之聯繫，有助融合灣仔區，並於公司現有物業之間創造協同效應。

## 利東街項目

### 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
發展項目性質	住宅、商業，以及政府／機構／社區
計劃投資額	約港幣83億元 (合和實業應佔：港幣41.5億元)
總地盤面積	約88,500平方呎
總樓面面積	約835,000平方呎
住宅樓面面積	約731,000平方呎 (1,200個住宅單位)
零售樓面面積	約86,000平方呎
移交予市建局之面積	約18,000平方呎
與市建局分享之收入	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局及合營企業將平均分配超過港幣62億元之住宅銷售收益</li> <li>市建局及合營企業將分別按40:60之比例分配商業收入</li> </ul>

利東街項目是結合住宅、商業，以及政府／機構／社區元素之市建局重建項目。公司與信和置業有限公司(「信和」)成立各佔一半權益之合營企業，於二零零九年六月成功投得該項目。成立合營企業之目的是結合集團於灣仔之悠久歷史及長期發展經驗，以及信和於住宅發展項目之卓越成績及於市建局項目之經驗，藉以發揮協同效應。

利東街／麥加力歌街地段乃具代表性之地標，不但深入民心，而且極具歷史價值。該項目融合了重建、文物保育、活化及環保元素，極具代表性及特色。座落於皇后大道東之一組三幢歷史建築物亦會進行活化成為項目一部分，亦將推動灣仔區之持續發展，讓我們的社區和子孫後代均可受惠共享，有關發展與集團之可持續策略可謂不謀而合。

除發揮活化社區之作用外，利東街項目亦將會建立方便之行人通道，以連接半山區堅尼地道住宅區與灣仔北之商業區。該項目將會是唯一直接連接灣仔港鐵站及The East的綜合發展，成為區域樞紐。此四通八達之行人通道網絡將組成擬建之「灣仔步行通」，有助團結及融合灣仔區不同之部分。

根據目前計劃，合營企業預計於此項目投資約港幣83億元。該項目之住宅部分預計將於二零一三年推出預售。計劃將於二零一五年竣工之商業部分將可進一步擴闊集團之出租物業組合。預期該項目將為集團於灣仔之現有物業（包括合和中心、QRE Plaza及GardenEast）及將來之合和中心二期帶來協同效應。

### 獵德綜合商業（營業租約）項目

#### 項目資料

地點	中國廣州市中心商業區珠江新城
總樓面面積	約230,000平方米（包括地庫停車場）
發展項目性質	優質綜合商業物業
計劃投資額	不少於人民幣10億元
業主	廣州市獵德經濟發展有限公司
租戶	公司旗下一間全資附屬公司
投資結構	與業主訂立營業租約
狀況	規劃階段

根據公司旗下一間附屬公司與項目業主廣州市獵德經濟發展有限公司訂立之營業租約協議，公司之附屬公司將負責該項目之裝修及設備安裝。待建築工程完成後，該物業將出租予公司之附屬公司負責商業運作。該公司於項目投入營運時將向業主支付租金。

該項目現處於設計階段，建築工程計劃於二零一一年上半年展開，並將於二零一五年竣工。

## 2. 基建業務

### A) 收費公路－合和公路基建

廣東省二零一零年的國內生產總值增長強勁，增幅達到**12.2%**，其中進出口貿易表現出強勁的升勢，年度進出口總值創出了歷史新高，增幅達**28.4%**，帶動了廣東省貨運對公路運輸的需求，令合和公路基建集團於廣東省的项目因而受惠。

國內的汽車行業繼續保持穩定的增長，全國汽車製造量及銷售量於二零一零年皆創出超過**1,800**萬輛的歷史新高，保持全球本地汽車生產量及銷售量最高之國家的地位。此外，廣東省的汽車擁有量於過去數年均保持雙位數字的增長率，反映出消費者對使用道路及高速公路的需求不斷上升。合和公路基建集團的高速公路項目位處全國財富密集程度最高的地區，高速公路項目將因迅速增長的道路運輸需求而受惠。

回顧期內，廣深高速公路及西綫I期的綜合日均車流量上升**14%**至**42.6**萬架次，而綜合日均路費收入則增加**8%**至人民幣**1,058**萬元。若包括二零一零年六月開通的西綫II期，綜合日均車流量上升**24%**至**46.5**萬架次，綜合日均路費收入增加**15%**至人民幣**1,126**萬元。廣深高速公路、西綫I期及西綫II期二零一一年財年上半年的路費總收入為人民幣**20.72**億元。

廣深高速公路的日均路費收入錄得穩定增長達至人民幣**1,011**萬元，攀越了二零零七財年的高位水平。雖然二零一零年十一月因廣州舉行第十六屆亞運會實行臨時交通管制措施而導致路費收入出現輕微下跌，日均路費收入已於二零一零年十二月亞運會結束後迅速回升。廣深高速一類小車的日均路費收入繼續保持強勁增長並達到人民幣**492**萬元的歷史高位。此外，受惠於廣東省進出口貿易的增長，廣深高速公路四類及五類商用貨車的日均路費收入亦上升至人民幣**188**萬元，逐漸接近二零零七財年的歷史高位。

據傳媒最新報導，沿江高速公路之廣州至東莞路段將於二零一一年六月開通，而深圳路段則於二零一二年開通。規劃連接珠三角東岸沿岸港口的沿江高速公路主要服務以沿岸港口為目的地的貨車，合和公路基建集團將繼續關注沿江高速公路有關進展。隨著廣東省汽車擁有量持續增長，合和公路基建集團相信廣深高速公路將維持其作為廣東省主幹道的領導地位。

廣東省政府及香港政府正研究逐步增加過境汽車指標的可行性，並以深圳灣口岸為試點，接受私家車車主申請一次性臨時過境牌照，有關安排將首先對香港登記的車輛實行。合和公路基建集團相信，該政策將大幅增加跨境汽車的流量，廣深高速公路亦可因此受惠。

西綫 II 期於二零一零年六月二十五日建成通車，其最終成本約為人民幣70億元，低於項目成本預算。西綫 I 期及西綫 II 期共同形成一條連接廣州與中山中心城區的主要高速公路，將往來廣州及中山的行車時間由原來經地方公路所需超過一小時大大縮減至約30分鐘。

西綫 II 期開通後，與西綫 I 期產生了協同效應，為後者帶來更多車流，尤其拉動了一類小車的車流增長。於回顧期內，西綫 I 期的日均路費收入增長5%至人民幣47.3萬元，其中一類小車的日均路費收入增幅更達到31%至人民幣21.6萬元的歷史高位水平；西綫 I 期的日均車流量為37,000架次，同比增長16%，而一類小車的日均車流量則增長33%至23,000架次。

西綫 II 期的路費收入和車流量自二零一零年六月開通以來一直持續攀升，日均路費收入已從二零一零年六月份日均人民幣33.3萬元上升至二零一零年十二月的日均人民幣80.9萬元，已達到日均路費收入人民幣80萬元的現金流收支平衡經營目標。

西綫 III 期工程進度良好，預計於二零一三年年底前建成通車。當西綫 III 期建成通車後，合和公路基建集團投資的收費高速公路項目的總長度將增加約20%至約220公里。合和公路基建集團繼二零一零年六月首次投入西綫 III 期的資本金人民幣1.96億元後，已再次於二零一零年十月投入資本金人民幣1億元。

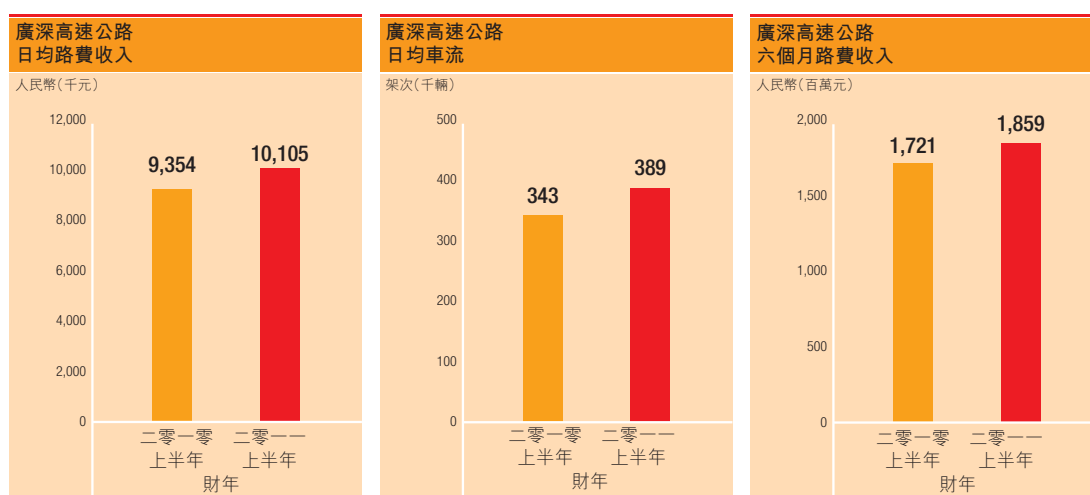
面對區內經營成本上漲的壓力，合和公路基建集團不斷採取有效措施控制合營企業的經營成本及提升其營運效率。目前，正推行的措施包括提升人員生產力、加強節能、控制行政開支增長等。

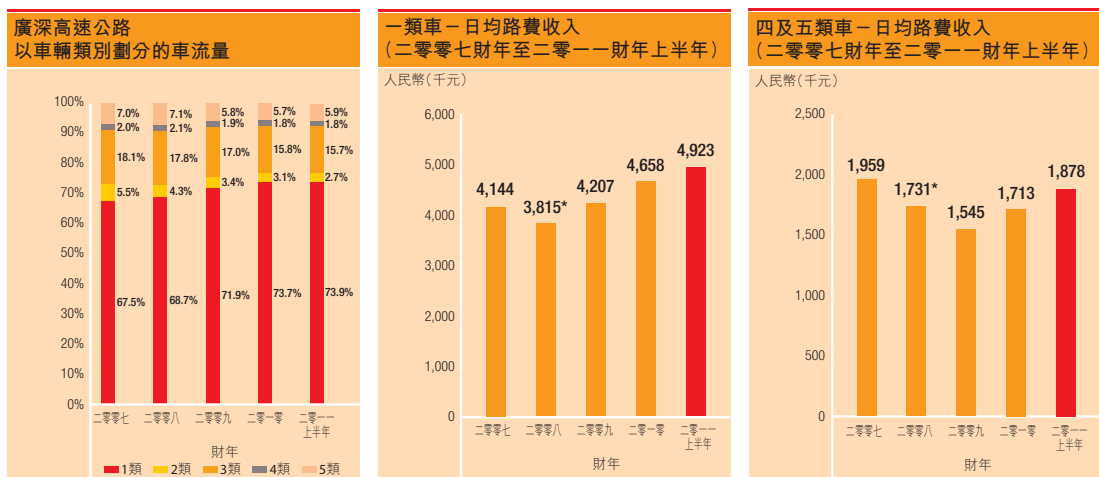
為響應國家環保及減排的政策，合營企業正積極研究電動車使用高速公路的配套設備及需要。

### 廣州—深圳高速公路

廣深高速公路是目前唯一一條連接廣州、東莞、深圳及香港四個主要城市的高速公路，是全國最繁忙的高速公路之一。回顧期內，廣深高速公路日均路費收入增長8%至人民幣1,011萬元，同期的路費總收入為人民幣18.59億元，日均車流量則同比增長13%至38.9萬架次，於二零一零年九月三十日更創下52.4萬架次的單日最高車流量紀錄。

於回顧期內，一類小車的車流量及路費收入增長依然強勁，再創歷史高位，其車流量佔廣深高速公路總車流量的73.9%，佔總路費收入的48.7%。然而由於一類小車的比重較高，廣深高速公路的平均每車每公里路費收入亦從人民幣0.94元下跌1%至人民幣0.93元。與此同時，四類及五類商用貨車的車流量及路費收入則從二零零九財年的低位持續回升至接近二零零七財年的高位水平。





\* 廣深高速公路部分路段於二零零七年十月至二零零八年七月期間封閉進行分段維修

廣深高速公路目前已安裝電子不停車收費車道(「ETC車道」)共39條及自助發卡車道14條，此等設施大幅縮減了車輛進出高速公路的平均等候時間，並提高了高速公路的營運效率和服務質素，更能有助把應付增長車流所需的收費人員數目控制在一個合理的水平。廣深合營企業計劃安裝更多ETC車道和自助發卡車道，以配合不斷增長的車流量及廣東省政府鼓勵於高速公路廣泛使用廣東粵通卡的政策。

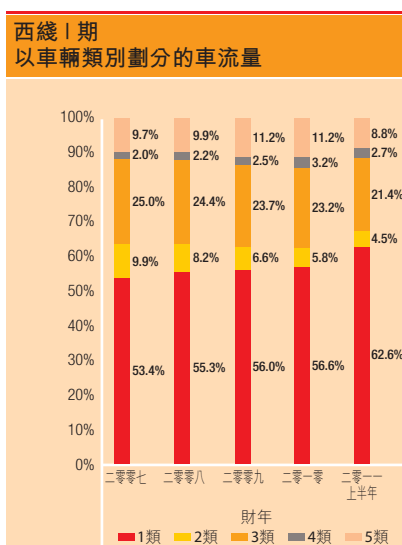
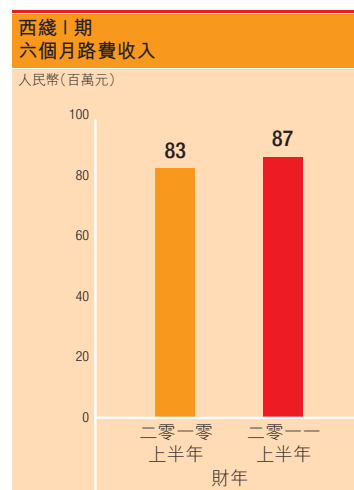
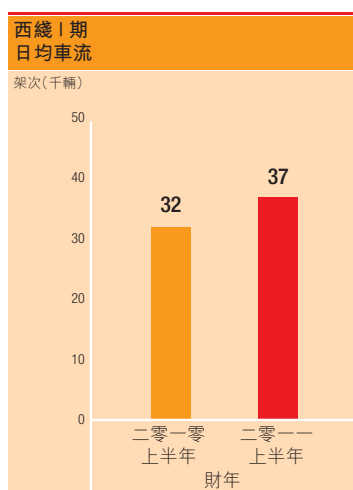
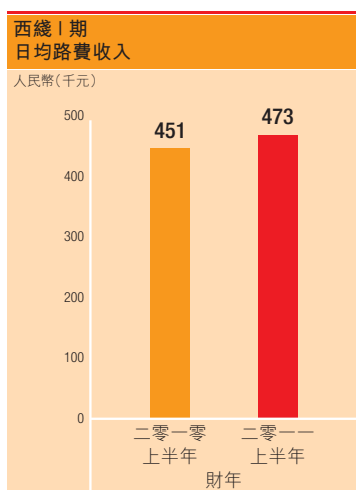
廣深高速公路較繁忙的五點梅立交至太平立交之間長3.5公里的路段，已於二零一零年七月開始進行擴建為雙向共十車道的工程。該工程進展順利，當中2.1公里的路基段已於二零一零年十二月底完工，餘下1.4公里的橋樑段則約於二零一一年年中完工。施工期間，該路段保持雙向六車道行車，未有對營運帶來負面影響。完工後將能緩解個別時段由虎崗高速公路、虎門大橋與廣深高速公路共同造成的交通擁擠情況，並有助保持廣深高速公路全線行車暢通。與此同時，廣深高速公路全線擴建至雙向共十車道的高速公路之可行性研究仍在完善過程中，待完成後，廣深合營企業將辦理有關報批手續。



## 珠江三角洲西岸幹道第 I 期

珠江三角洲西岸幹道分為三期建設，其中西綫 I 期全長 14.7 公里，雙向共六車道，北連廣州東南西環高速公路，南接西綫 II 期及順德的 105 國道。

回顧期內，縱然三山西大橋重新開通後導致西綫 I 期部分貨車回流使用該地方橋樑，西綫 I 期的日均路費收入仍比二零一零財年同期增長 5% 至人民幣 47.3 萬元，六個月路費總收入為人民幣 8,700 萬元；日均車流量上升 16% 至 37,000 架次，是歷年的最高水平。雖然二零一零年十一月因廣州舉行第十六屆亞運會實行臨時交通管制措施而導致路費收入出現輕微下跌，其日均路費收入已於亞運會結束後迅速回復正常。



由於與西綫 II 期產生協同效應，西綫 I 期一類小車的車流量及路費收入的增長尤為突出。然而由於一類小車的比重較高，西綫 I 期的平均每車每公里路費收入亦從人民幣 0.96 元下跌 10% 至人民幣 0.87 元。此外，因廣州東南西環高速公路的丫髻沙特大橋進行維修，自二零一零年一月起至二零一二年一月期間，該高速公路中的一部分路段對 15 噸以上的重型貨車實施禁行，令西綫 I 期的五類貨車車流受到影響。

位於西綫 I 期附近的高速鐵路車站—廣州南站已於二零一零年一月投入使用。連接西綫 I 期及廣州南站的接駁路網亦已於二零一零年十月開通，現經西綫 I 期石洲互通至廣州南站僅需數分鐘，將有助鼓勵更多客運車輛使用西綫 I 期。

此外，佛山一環路伸延線已於二零一零年十一月接入西綫 I 期的碧江互通，加上佛山持續強勁的經濟增長，預計將為西綫 I 期及西綫 II 期的車流量及路費收入增長帶來動力。西綫 I 期亦已於南丫及碧江互通完成收費廣場擴建，以應付可見的大幅車流增長。

東新高速公路連接廣州、番禺及南沙地區，並已於二零一零年十二月底建成通車。縱然該高速公路與西綫 I 期平行，西綫 I 期及西綫 II 期則連接廣州、佛山、順德及中山等地區。於二零一零年一月及二月期間，東新高速公路對西綫 I 期的影響輕微。

## 西綫 I 期與東新高速公路

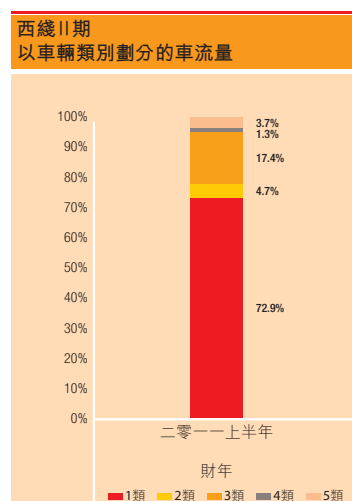
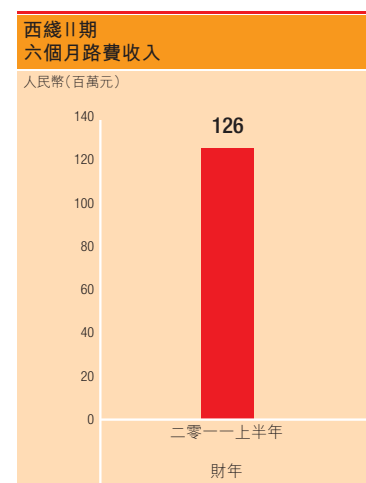
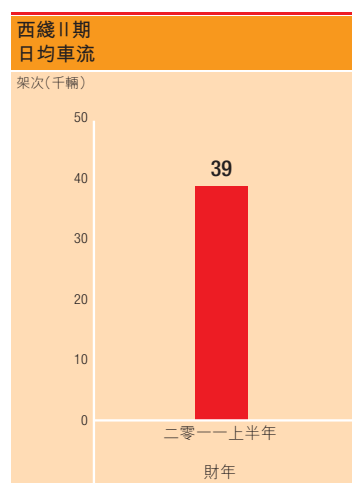
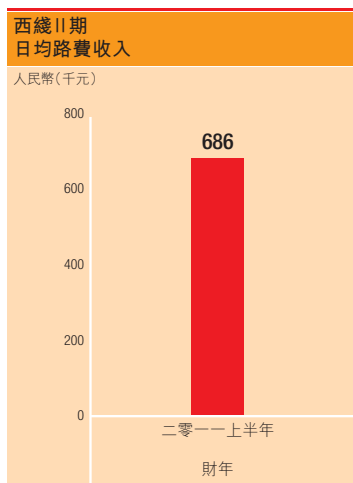
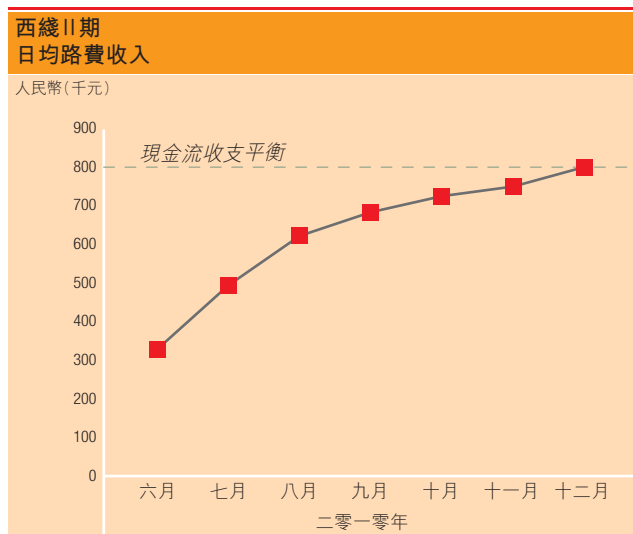


## 珠江三角洲西岸幹道第 II 期

已於二零一零年六月二十五日開通營運的西綫 II 期全長45.5公里，為雙向共六車道的封閉式高速公路，北連順德的西綫 I 期，向南伸延至中山沙溪，並與 105 國道及建設中的小欖快速幹線連接。西綫 II 期及西綫 I 期組成了連接廣州與中山中心城區的主要高速公路，將往來廣州及中山的行車時間由原來經地方公路所需超過一小時縮減至約三十分鐘。

回顧期內，西綫 II 期的日均車流量為39,000架次，日均路費收入為人民幣68.6萬元，六個月路費總收入為人民幣1.26億元。

西綫 II 期的日均車流量已從二零一零年六月開通初期的20,000架次上升至二零一零年十二月的46,000架次；其日均路費收入亦持續上升，從二零一零年六月的人民幣33.3萬元增長至二零一零年十二月的人民幣80.9萬元。由此可見，日均路費收入人民幣80萬元的現金流收支平衡經營目標經已達到。



接駁西綫II期的路網將於未來數年進一步完善，廣州南二環高速公路亦已於二零一零年十二月建成通車，為往來佛山高明區、順德區、南海區和廣州番禺區的車輛提供直達西綫II期的高速公路連接。此外，將於二零一一年年底建成通車的小欖快速幹線之連接線也於西綫II期南端提供前往中山城區的快捷連接，以上種種發展將加強西綫II期的競爭優勢。

### 珠江三角洲西岸幹道第 III 期

西綫 III 期全長約38公里，將是一條雙向共六車道的封閉式高速公路，北端將在中山與西綫 II 期連接，向南伸延將連接珠海的高速公路網，並直達珠海橫琴（國家級新開發區）以至澳門。項目預計的總投資額為人民幣56億元，已於二零零九年十二月開始進行施工，工程進度良好，預計於二零一三年年底前建成通車。

合和公路基建集團已於二零一零年六月獲國內有關當局批准，西綫合營企業西綫 III 期的項目資本金可以人民幣投入，並已於二零一零年六月及十月分別投入注冊資本人民幣1.96億元及人民幣1億元。再者，項目的人民幣39.3億元的銀團貸款合同已於二零一零年四月簽訂。根據目前的計劃，合和公路基建集團正安排向西綫 III 期提供人民幣之股東貸款，以充分利用合和公路基建的財務資源及節省西綫 III 期的財務成本；合和公路基建集團已於二零一一年二月向西綫合營企業提供首筆人民幣1億元的股東貸款。

合和公路基建集團將全力加快西綫 III 期的建設，使其早日建成。當西綫 III 期建成開通後，珠江三角洲西岸幹道將成為珠三角西岸連接廣州、佛山、中山、珠海、橫琴至澳門的區域性高速公路網中的主幹道。珠江三角洲西岸幹道沿線與多條主要高速公路直接相連，包括廣州環城高速公路、廣明高速公路、廣州二環高速公路、中江高速公路和西部沿海高速公路，更與連接位處珠海的發展區橫琴（繼上海浦東區及天津濱海新區後第三個國家級新開發區）及港珠澳大橋的高速公路相連，構成貫通珠三角西岸各主要城市，及可便捷直達澳門和香港的策略性高速公路網。當西綫 III 期建成後，合和公路基建集團投資的收費高速公路總里程將進一步增長約20%達至約220公里。

B) 電力

河源電廠

項目資料

地點	中國廣東省河源市
裝機容量	一家設有兩台600兆瓦發電機組之燃煤電廠
合和實業所佔權益	35%
合營企業夥伴	深圳能源集團
總投資額 (視乎最終情況)	約人民幣52億元
狀況	兩台機組正投入營運

主要營運數據	二零一零 財年上半年	二零一一 財年上半年
總發電量	31億千瓦時	38億千瓦時
使用率 (以總時數的裝機容量百分比計算) 註1	67%	71%
可利用率 (以總時數的百分比計算) 註2	96%	85%
使用率 (以可發電時數的裝機容量百分比計算) 註3	70%	84%
平均上網電價 (不包括增值稅) (人民幣 / 兆瓦時)	429.3	424.1
概約煤價 (每公斤5,500大卡) (包括運輸成本 但不包括增值稅) (人民幣 / 噸)	612	694

註1: 使用率 (以總時數的裝機容量百分比計算) =  

$$\frac{\text{回顧期內機組總發電量}}{\text{回顧期內總時數} \times \text{裝機容量}}$$

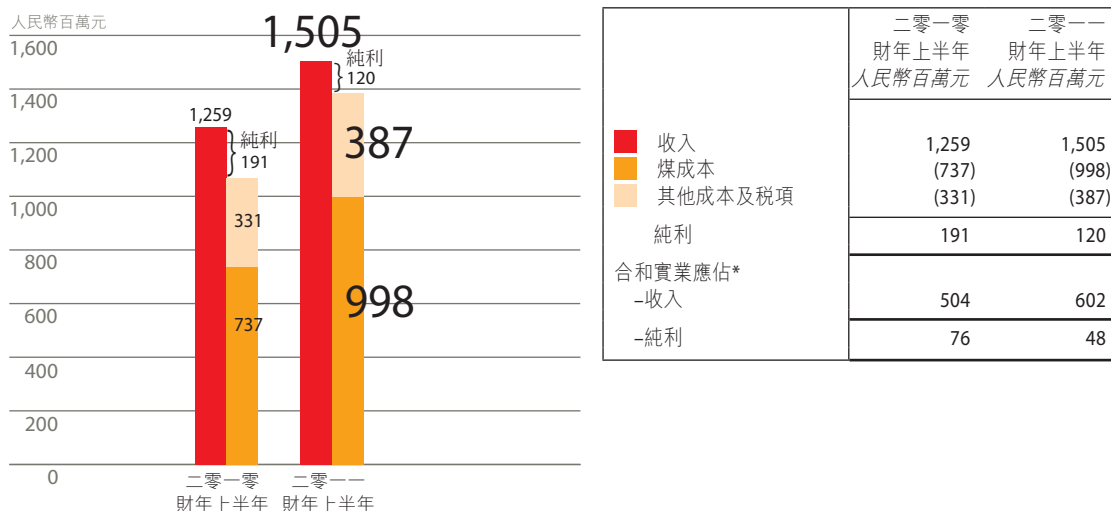
註2: 可利用率 (以總時數的百分比計算) =  

$$\frac{\text{回顧期內可發電時數}}{\text{回顧期內總時數}}$$

註3: 使用率 (以可發電時數的裝機容量百分比計算) =  

$$\frac{\text{回顧期內機組總發電量}}{\text{回顧期內可發電時數} \times \text{裝機容量}}$$

## 合營企業層面100%



\* 代表合和實業於合營企業之35%有效權益及少數股東之5%權益

河源電廠是一間設有兩台600兆瓦發電機組之燃煤電廠，位於中國廣東省河源市。作為廣東省內最具效率及最環保的燃煤電廠之一，該電廠亦是中國首家配備脫硫污水處理系統的電廠。

在河源電廠營運初期，合營企業一直密切監察該電廠之營運狀況，並對該兩台發電機組進行檢查。發電廠的長遠目標為達到80%或以上之可利用率（以總時數的百分比計算），即使用最少80%之總可發電時間以生產電力。

發電廠的財務表現易受燃煤價格及上網淨銷售價波動所影響。於二零一一財年上半年，由於使用率有所增加，發電廠之收入增至人民幣15.05億元，較二零一零財年上半年高20%。儘管如此，發電廠在合營企業層面上之純利於二零一一財年上半年下跌37%至人民幣1.2億元，原因為發電廠大部分額外收入均被燃煤價格上升抵銷。發電廠之管理層將一如既往，致力制訂及實施成本控制策略及措施。廣東省對電力需求殷切，因此預期河源電廠會為集團帶來相對穩定之溢利貢獻。

## 風力發電

誠如以往報告中所述，鑑於全球市場對潔淨可再生能源之需求持續強勁，集團正積極地自行開發大型垂直軸風力發電機技術。為了在將來興建一座更大型之新原型機組，集團已於廣東省陽江市興建一台小型試驗性垂直軸風力發電機。集團正在改良發電機之設計，並進一步開發相關技術。

### 展望

整體而言，儘管全球實體經濟仍然疲弱，但本地金融市場之狀況卻對投資者十分有利，投資者特別受惠於利率低企之市況。美國多番推出「量化寬鬆」措施，能否達到預期成果依然成疑。面對持續不斷之主權債務危機，歐盟成員國正紛紛制訂長遠之稅務措施及財政政策。因此，全球經濟之復甦步伐或將是緩慢的。

另一邊廂，在固定資產投資及空前之內需增長所帶動下，二零一一年中國經濟增長預期會維持相對較高水平。本港零售市場將持續受惠於內地顧客，而情況亦會延續下去。近期香港政府推出措施為住宅物業市場降溫，惟效用似乎正逐漸消退。與此同時，預期營商環境將會維持穩健，整體空置率持續下降，金融業界亦正穩步上揚。

直至二零一一年二月二十一日，集團旗下之樂天峯發展項目已售出**23**或**30%**之住宅單位。政府措施旨在為物業市場降溫，當中包括徵收新印花稅等措施，物業市場部分領域均受到影響。儘管如此，以最終用家及長線投資者為主要對象之高檔住宅發展項目仍然穩健，成交量得到支持。合和中心二期項目及利東街項目進度理想，集團將會繼續密切注視有關進展。當該兩個主要項目於二零一六年落成後，灣仔南部將獲重建及活化。為使物業組合取得穩定回報，集團將加強資產管理團隊之陣容，致力為物業組合爭取最高價值。集團亦會開展新的資產提升工程，涵蓋範圍包括重新間隔、商戶組合重整、客戶服務及推廣活動等。

由於合和公路基建之收入以人民幣為主，合和公路基建將繼續發掘其他方法務求收支皆以人民幣結算。隨著交通流量之增長勢頭有增無減，西綫II期於回顧期內已達至現金流平衡之目標。

集團正致力推動發展中之物業及收費公路項目，與此同時亦會繼續物色及評估新投資契機，為業務增值及為集團之可持續發展創造協同效應。



### 資金流動性及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，合和實業及其附屬公司（不包括合和公路基建集團\*）之現金結餘及可動用承諾銀行貸款額如下：

港幣百萬元	30.06.2010	31.12.2010
現金	994	1,337
可動用承諾銀行貸款額	12,850	12,850
現金及可動用承諾銀行貸款額	13,844	14,187

集團預期其充裕的財務資源，足以應付進行之項目的資金需要。集團現時計劃於二零一一財年至二零一三財年，需支付總數約港幣40億元之款項（不包括補地價需支付之款項）。

\* 於二零一零年十二月三十一日，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）之現金結餘為人民幣31.45億元，相當於港幣37.08億元（二零一零年六月三十日：人民幣21.58億元，相當於港幣24.75億元）。計及合和公路基建於二零一零年七月發行總值人民幣13.8億元人民幣企業債券，合和公路基建集團之現金淨額為人民幣17.65億元，相當於港幣20.81億元。

### 主要未動用之具承諾銀行貸款額之還款組合

	還款日
港幣53.5億元銀團貸款	二零一一年六月
港幣70億元銀團貸款	二零一四年九月

回顧期內，以上之貸款額度並未被動用。於二零一零年十二月三十一日，集團亦有未動用之不具承諾銀行貸款額港幣5.02億元（於二零一零年六月三十日：港幣5.02億元）。

合和公路基建於二零一零年七月十三日成功向機構投資者發行總值人民幣13.8億元為期兩年之人民幣企業債券，成為首家於香港發行人民幣債券的非金融機構。在港發行人民幣債券，利息成本較國內年期相若的銀行貸款為低。發行債券亦為合和公路基建集團開闢了新的融資渠道。根據目前的計劃，合和公路基建集團正安排向西綫III期提供人民幣之股東貸款，以充分利用合和公路基建的財務資源及節省西綫III期的財務成本。合和公路基建集團已於二零一一年二月向西綫合營企業提供首筆人民幣1億元的股東貸款。

中國人民銀行於回顧期內曾兩度加息，合和公路基建集團目前分佔合營企業的人民幣貸款（約佔合和公路基建集團截至二零一零年十二月三十一日貸款總金額的41%）及日後新增的人民幣貸款的財務成本，將有所增加。

## 財務回顧 (續)

集團之財務狀況仍然穩健。憑藉其手頭現金結餘及未動用之銀行貸款額，集團擁有充裕的財務資源，足以應付其經常性經營業務，以及目前及日後之投資活動。

### 庫務政策

集團採納審慎及保守的庫務政策，目標是減低財務成本及提高金融資產回報。

回顧期內，由於合和公路基建集團的現金結餘大部分為人民幣，而人民幣的銀行存款利息收益率較港元為高，合和公路基建集團的利息收益率因而大大提高，從二零零九年同期的0.2%大幅提升至1.7%。合和公路基建集團會進一步加強庫務管理及評估各項可行選擇，以改善未來充裕的現金結存組合之收益。

於回顧期內，集團並無運用任何金融衍生工具作為對沖利率或外匯風險。然而，集團將繼續不時監察有關之風險。

集團一般將其所有現金作港元及人民幣為主的短期存款。於回顧期內，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。

### 項目承擔

項目承擔之詳情載列於簡明綜合財務報告表附註20。

### 或然負債

或然負債之詳情載列於簡明綜合財務報告表附註21。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，集團並無抵押其資產以取得任何貸款或銀行融資。

### 重大收購或出售

於期內並無任何重大收購或出售。

集團致力推動可持續發展，於過去六個月，集團在這方面的努力再獲認同。合和實業有限公司在二零一零年七月被選為全新推出之「恒生可持續發展企業指數」成份股之一，為本年度的可持續發展計劃揭開令人鼓舞的序幕。公司是全港市值排名最高之150間上市公司中，在企業可持續發展方面獲得最高評分之30間公司之一，評估範圍涵蓋環保、社會及企業管治表現。

附屬公司方面，由集團全資擁有之悅來酒店成為全港首間獲頒「香港有品企業2010」殊榮之酒店，表揚悅來酒店在保障消費者權益、行業道德、誠信、員工福利、社會責任及環境保護各方面的努力。這項活動是由香港有品運動、樹仁大學及快樂人生活雜誌聯合舉辦。

公司與合和公路基建已共同成立可持續發展督導委員會。委員會具備清晰之職權範圍，由公司及合和公路基建最少5位董事及高級管理人員組成，負責為集團就可持續發展有關事宜制訂未來方向及相關計劃，以進一步推動集團的企業管治，以及社區、環境及員工三方面之企業社會責任計劃。

### 企業管治

公司致力恪守良好之企業管治原則及慣例，並視之為持續成功之重要元素。陳祖恒先生於回顧期內獲委任為董事會之獨立非執行董事，正好反映公司對企業管治之重視。陳先生獲委任後，董事會的在任獨立非執行董事人數增至四名，佔董事會成員近30%。獨立非執行董事不單可以為董事會帶來肯定及客觀之意見，同時亦可進一步提升公司之企業管治水平。

董事會主席胡應湘爵士於二零一零年十一月舉行之第九屆亞洲最佳企業領袖獎中，獲在商業新聞界享負盛名之CNBC頒授終身成就獎，表揚胡爵士之營商卓見及管理能力，帶領公司在區內以至全球市場取得成功。

於二零一零年十一月，公司董事總經理胡文新先生榮獲2010年度傑出董事獎。一年一度之傑出董事獎由香港董事學會舉辦，旨在表揚具備出色領導能力及恪守企業管治原則及商業道德之傑出董事會及董事。

在傑出領袖的帶領下，公司之董事會定當貫徹高度透明及高水平之企業管治常規，矢志保持在市場上之競爭力。

於回顧期內，公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》內所有守則條文。

### 企業社會責任

公司在籌劃企業社會責任計劃時，會考慮業務運作、業務夥伴、持份者及社區之間之互動交流，並致力善用業務上的優勢，將企業社會責任融入業務運作中，以擴大為社區所帶來的好處，亦確保就此投放之資源能夠發揮最大效益。

### 關懷社區

於過去六個月，集團積極支持由不同社區及慈善團體舉辦之活動，同時自行籌辦社區計劃，以表示對社區之關懷。

集團植根灣仔，於二零一零年十一月首次在合和中心廣場舉辦為期七個星期之皇東節，多項精彩節目包括電動車展覽及集體婚禮等。除了推廣皇后大道東一帶，活動亦旨在配合二零一零年灣仔節之主題－「家庭力量・關心互諒」，推廣灣仔區的正面形象。皇后大道東融合不同種族及文化，傳統與現代元素兼備，嶄新之皇東節有助區內居民及訪客了解皇后大道東之新面貌。為了與眾同樂，集團特別邀請了智障人士以及受助於社區及慈善團體之兒童及家長參與皇東節各項活動。

集團繼續大力支持本地社區活動，於回顧期內為近90項社區及慈善活動免費提供場地。

此外，集團同時向多個機構作出捐款及提供贊助，包括公益金、聖雅各福群會、新界鄉議局及香港兒童糖尿協會。

集團員工在推動企業社會責任方面擔當之角色亦越趨積極。在管理層鼎力支持下，員工踴躍參與各項社區活動，例如由公益金舉辦之公益服飾日及愛牙日，以及香港紅十字會的FUN FUN「紅」日。集團亦鼓勵員工投身義工行列，如參與慈善賣旗日及售賣慈善獎券、舉辦兒童聖誕派對及探訪老人院等。

## 關注環保

集團在推廣環保方面積極進取，藉著業務運作帶來之機會，建設綠色社區。

集團率先使用及推廣電動車，於二零一零年年底，在旗下擁有或管理之物業安裝逾40個電動車充電器。為推動電動車的普及化，集團更在合和中心、展貿中心及悅來坊之公眾停車場為電動車使用者提供免費泊車及充電服務。集團將繼續物色合適地點安裝更多電動車充電器，方便駕駛人士使用。

自二零一零年十一月起，集團旗下位於展貿中心及悅來酒店之餐廳，以及由集團管理之龍堡國際之餐廳，開始實行廚餘回收及循環再造計劃。上述三個地點之廚餘在回收後將會加以循環再造，製成狗糧、魚糧及其它動物飼料，減少對環境造成之影響。

集團繼續積極檢視現有設施及監察其耗電量，以進一步尋找節能機會。集團已實行多項環保措施，例如在公用地方以LED照明燈替代聚光燈、提升客用升降機，以及調整公用地方及寫字樓照明系統的運作時間及模式。集團旗下各寫字樓亦已推行其他工作場所節能措施，包括紙張回收及循環再用等。

有見於全球對潔淨可再生能源的需求持續強勁，集團繼續積極自行開發大型垂直軸風力發電機技術。集團已於廣東省陽江市興建一台小型試驗性風力發電機，並現正進行技術改良，以準備將來興建一座更新更大型的原型機組。

### 關心員工

於過去六個月，集團致力促進人才培訓、加強員工交流、提升職業健康及安全意識，以及促進工作與生活的平衡。

員工組織「合和心•連心」已正式成立，藉此推動員工參與各項企業社會責任項目、志願工作、體育及康樂活動。該會旨在培養一個團結及可持續發展之員工團隊，與集團一起成長。

集團位於合和中心多個樓層之寫字樓已完成翻新工程，為在大樓內工作之員工提供更舒適寬敞之工作環境。

為培養新一代的管理人才，集團推行為期24個月的管理培訓生計劃。此外，集團根據員工的需要，舉辦一系列培訓工作坊，涵蓋商業普通話、表現指標制訂方法及電腦知識等範疇，同時為僱員提供進修津貼及在職培訓。

此外，物業管理部推行師友計劃、最佳員工獎及周五閒談等，以促進團隊間溝通及各級員工之關係。

集團關心員工計劃另一個重要環節，是贊助各類型活動，包括保齡球比賽、郊遊、晚餐聚會、員工生日會及聖誕派對等，以鼓勵員工維持工作與生活之間的平衡，及於工餘時間多作交流。

### 中期業績之審閱

集團截至二零一零年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已由公司之審計委員會及核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

### 董事於股份、相關股份及債權證之權益

於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須載錄於公司存置之登記冊內，或根據標準守則而須通知公司及聯交所，公司各董事及最高行政人員於公司或公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證擁有之權益及淡倉詳情如下：

#### (A) 公司<sup>(i)</sup>

董事	股份					總權益	佔已發行股本之百分比
	個人權益 (實益擁有)	家屬權益 (配偶或 18歲以下 子女之權益)	公司權益 <sup>(ii)</sup> (受控制 公司擁有 之權益)	其他權益	衍生工具 相關股份 <sup>(iv)</sup>		
胡爵士	74,683,240	24,920,000 <sup>(v)</sup>	111,650,000 <sup>(vi)</sup>	30,680,000 <sup>(iii)</sup>	—	241,933,240 <sup>(ix)</sup>	27.60
何炳章	27,008,000	1,366,000	70,000	—	—	28,444,000	3.24
胡文新	26,900,000	—	—	—	—	26,900,000	3.07
郭展禮	1,275,000	—	—	—	—	1,275,000	0.15
李憲武	5,104,322	—	—	—	—	5,104,322	0.58
胡文佳	2,645,650	—	—	—	—	2,645,650	0.30
胡爵士夫人	24,920,000	125,143,240 <sup>(vii)</sup>	61,190,000 <sup>(viii)</sup>	30,680,000 <sup>(iii)</sup>	—	241,933,240 <sup>(ix)</sup>	27.60
陸勵荃	—	1,308,981	—	—	—	1,308,981	0.15
楊鑑賢	250,000	—	—	—	—	250,000	0.03
何榮春	608,000	—	—	—	—	608,000	0.07
藍利益	90,000	—	—	—	—	90,000	0.01
王永霖	150,000	—	—	—	288,000	438,000	0.05

附註：

- (i) 於公司之所有股份及股本衍生工具相關股份之權益均為好倉。各名董事或最高行政人員概無持有公司之股份及股本衍生工具相關股份之任何淡倉。
- (ii) 公司權益由若干公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，公司有關董事被視作有權於該等公司之股東大會上行使三分之一或以上投票權或控制該數量之投票權之行使。
- (iii) 其他權益30,680,000股股份乃由胡爵士及其妻子胡爵士夫人共同持有之權益。
- (iv) 股本衍生工具相關股份之權益，為董事在二零零三年所採納之優先認股權計劃下獲授予可認購公司股份之優先認股權之權益，進一步詳情載列在「公司之優先認股權」一段中。
- (v) 家屬權益24,920,000股股份乃胡爵士夫人之權益。
- (vi) 公司權益111,650,000股股份乃由胡爵士持有之權益，此權益包括附註(viii)所列之權益61,190,000股股份及胡爵士所設立之信託控制的公司持有之400,000股股份。
- (vii) 家屬權益125,143,240股股份乃胡爵士之權益，此數包括胡爵士透過由若干公司持有之50,060,000股股份及由胡爵士所設立之信託控制的公司持有之400,000股股份。
- (viii) 公司權益61,190,000股股份由胡爵士及胡爵士夫人各自擁有50%權益之公司所持有。
- (ix) 根據證券及期貨條例，胡爵士及胡爵士夫人彼此之權益均被視為對方之權益。

## (B) 相聯法團

## 合和公路基建

董事	合和公路基建股份					佔已發行股本之百分比	
	個人權益 (實益擁有)	家屬權益 (配偶或18歲以下子女之權益)		公司權益 <sup>(i)</sup> (受控制公司擁有之權益)	其他權益		總權益
胡爵士	13,717,724	5,244,000 <sup>(ii)</sup>	21,249,999 <sup>(iii)</sup>	6,136,000 <sup>(iv)</sup>	46,347,723 <sup>(viii)</sup>	1.56	
何炳章	4,751,000	275,000	14,000	—	5,040,000	0.17	
胡文新	14,000,000	—	—	—	14,000,000	0.47	
郭展禮	127,500	—	—	—	127,500	0.00	
李憲武	789,960	—	—	—	789,960	0.03	
胡文佳	264,565	—	—	—	264,565	0.01	
胡爵士夫人	5,244,000 <sup>(v)</sup>	22,729,725 <sup>(vi)</sup>	12,237,998 <sup>(vii)</sup>	6,136,000 <sup>(iv)</sup>	46,347,723 <sup>(viii)</sup>	1.56	
陸勵荃	—	130,898	—	—	130,898	0.00	
楊鑑賢	29,000	—	—	—	29,000	0.00	
何榮春	60,800	—	—	—	60,800	0.00	
藍利益	9,000	—	—	—	9,000	0.00	
王永霖	15,000	—	—	—	15,000	0.00	
梁國基	200,000	—	—	—	200,000	0.01	

附註：

- (i) 此等合和公路基建股份由若干公司實益擁有，而根據證券及期貨條例，有關董事被視作有權於該等公司之股東大會上行使三分之一或以上投票權或控制該數量之投票權之行使。
- (ii) 5,244,000股合和公路基建股份為胡爵士夫人擁有之權益。
- (iii) 公司權益21,249,999股合和公路基建股份為胡爵士持有之權益，此股數包括附註(vii)所列之公司權益12,237,998股合和公路基建股份。
- (iv) 其他權益6,136,000股合和公路基建股份乃由胡爵士及胡爵士夫人共同持有之權益。
- (v) 5,244,000股合和公路基建股份為胡爵士夫人個人實益擁有之權益，並代表附註(ii)所列之同等數目之股份權益。
- (vi) 家屬權益22,729,725股合和公路基建股份乃胡爵士之權益。此權益包括由胡爵士透過若干公司持有之9,012,001股合和公路基建股份。
- (vii) 公司權益12,237,998股合和公路基建股份由胡爵士及胡爵士夫人各自擁有50%權益之公司所持有。
- (viii) 根據證券及期貨條例，胡爵士及胡爵士夫人彼此之權益均被視為對方之權益。

所有上述於相聯法團持有之股份之權益為好倉。

除上述所披露外，於二零一零年十二月三十一日，公司各董事或最高行政人員概無持有公司相聯法團之任何其他股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記載於公司存置之登記冊內者，或須根據標準守則規定通知公司及聯交所。



## 公司之優先認股權

公司股東已批准採納一新優先認股權計劃（「二零零三年優先認股權計劃」），生效日期為二零零三年十一月一日。二零零三年優先認股權計劃將於二零一三年十月三十一日屆滿，然而，當時任何尚未行使之優先認股權將繼續有效。

截至二零一零年十二月三十一日止期內，根據二零零三年優先認股權計劃之優先認股權變動詳情如下：

	授出日期	每股 行使價 (港幣)	優先認股權數目				於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使	於期內緊接 認股權授出 日期之前 的收市價 (港幣)	
			於二零一零年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效			
<b>董事</b>									
王永霖	10/10/2006	22.44	288,000	—	—	—	288,000	01/11/2007 — 31/10/2013	不適用
<b>僱員</b>									
僱員	10/10/2006	22.44	5,272,800	—	238,500	35,200	4,999,100	01/11/2007 — 31/10/2013	不適用
僱員	15/11/2007	36.10	4,572,800	—	—	268,800	4,304,000	01/12/2008 — 30/11/2014	不適用
僱員	24/07/2008	26.35	1,388,000	—	—	320,000	1,068,000	01/08/2009 — 31/07/2015	不適用
僱員	11/03/2009	21.45	1,344,000	—	75,600	102,400	1,166,000	18/03/2010 — 17/03/2016	不適用
<b>合共</b>			<b>12,865,600</b>	<b>—</b>	<b>314,100</b>	<b>726,400</b>	<b>11,825,100</b>		

於截至二零一零年十二月三十一日止期內，並無優先認股權獲註銷。

於期內，緊接僱員行使優先認股權日期之前的股份加權平均收市價為港幣24.87元。

## 其他資料 (續)

於二零零六年十月十日、二零零七年十一月十五日、二零零八年七月二十四日及二零零九年三月十一日授出之優先認股權可按下列方式行使：

最多可行使之優先認股權	行使期限
<b>於二零零六年十月十日授出</b>	
授出優先認股權之20%	01/11/2007 – 31/10/2008
授出優先認股權之40%*	01/11/2008 – 31/10/2009
授出優先認股權之60%*	01/11/2009 – 31/10/2010
授出優先認股權之80%*	01/11/2010 – 31/10/2011
授出優先認股權之100%*	01/11/2011 – 31/10/2013
<b>於二零零七年十一月十五日授出</b>	
授出優先認股權之20%	01/12/2008 – 30/11/2009
授出優先認股權之40%*	01/12/2009 – 30/11/2010
授出優先認股權之60%*	01/12/2010 – 30/11/2011
授出優先認股權之80%*	01/12/2011 – 30/11/2012
授出優先認股權之100%*	01/12/2012 – 30/11/2014
<b>於二零零八年七月二十四日授出</b>	
授出優先認股權之20%	01/08/2009 – 31/07/2010
授出優先認股權之40%*	01/08/2010 – 31/07/2011
授出優先認股權之60%*	01/08/2011 – 31/07/2012
授出優先認股權之80%*	01/08/2012 – 31/07/2013
授出優先認股權之100%*	01/08/2013 – 31/07/2015
<b>於二零零九年三月十一日授出</b>	
授出優先認股權之20%	18/03/2010 – 17/03/2011
授出優先認股權之40%*	18/03/2011 – 17/03/2012
授出優先認股權之60%*	18/03/2012 – 17/03/2013
授出優先認股權之80%*	18/03/2013 – 17/03/2014
授出優先認股權之100%*	18/03/2014 – 17/03/2016

\* 包括尚未行使之優先認股權

## 合和公路基建之優先認股權

- (a) 合和公路基建之優先認股權計劃（「合和公路基建優先認股權計劃」）由當時合和公路基建之唯一股東於二零零三年七月十六日以書面決議案批准，及經由公司股東於二零零三年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。合和公路基建優先認股權計劃將於二零一三年七月十五日屆滿。
- (b) 截至二零一零年十二月三十一日止期內，合和公路基建優先認股權計劃下優先認股權之變動詳情如下：

合和公路基建優先認股權數目									
	授出日期	每股行使價 (港幣)	於二零一零年 七月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使	行使期	於期內緊接 認股權授出 日期之前 的收市價 (港幣)
合和公路基建之僱員	17/10/2006	5.858	4,440,000	—	—	—	4,440,000	01/12/2007 — 30/11/2013	不適用
合和公路基建之僱員	19/11/2007	6.746	360,000	—	—	—	360,000	01/12/2008 — 30/11/2014	不適用
合和公路基建之僱員	24/07/2008	5.800	400,000	—	—	—	400,000	01/08/2009 — 31/07/2015	不適用
合共			5,200,000	—	—	—	5,200,000		

於截至二零一零年十二月三十一日止期內，並無優先認股權獲註銷。

於二零零六年十月十七日、二零零七年十一月十九日及二零零八年七月二十四日授出之優先認股權可按下列方式行使：

最多可行使之優先認股權	行使期限
<b>於二零零六年十月十七日授出</b>	
授出優先認股權之20%	01/12/2007 — 30/11/2008
授出優先認股權之40%*	01/12/2008 — 30/11/2009
授出優先認股權之60%*	01/12/2009 — 30/11/2010
授出優先認股權之80%*	01/12/2010 — 30/11/2011
授出優先認股權之100%*	01/12/2011 — 30/11/2013
<b>於二零零七年十一月十九日授出</b>	
授出優先認股權之20%	01/12/2008 — 30/11/2009
授出優先認股權之40%*	01/12/2009 — 30/11/2010
授出優先認股權之60%*	01/12/2010 — 30/11/2011
授出優先認股權之80%*	01/12/2011 — 30/11/2012
授出優先認股權之100%*	01/12/2012 — 30/11/2014
<b>於二零零八年七月二十四日授出</b>	
授出優先認股權之20%	01/08/2009 — 31/07/2010
授出優先認股權之40%*	01/08/2010 — 31/07/2011
授出優先認股權之60%*	01/08/2011 — 31/07/2012
授出優先認股權之80%*	01/08/2012 — 31/07/2013
授出優先認股權之100%*	01/08/2013 — 31/07/2015

\* 包括尚未行使之優先認股權

### 公司之股份獎勵

- (A) 董事會已於二零零七年一月二十五日(「合和實業採納日期」)採納合和實業獎勵計劃。除非董事會提早終止，否則合和實業獎勵計劃自合和實業採納日期起計十五年內有效，惟自合和實業採納日期第十週年之日起，公司不得再授出任何獎勵。合和實業獎勵計劃之部分主要條款概要載於下文(B)段。
- (B) 合和實業獎勵計劃之目的在於表揚集團若干僱員(包括但不限於同時擔任董事之僱員)作出之貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為集團之持續營運及發展效力，並吸引合適人才加入以進一步推動集團之發展。

在合和實業獎勵計劃下，董事會(或倘有關獲選僱員為公司之董事，則為薪酬委員會)可不時按其絕對酌情權及在按其認為適當之有關條款及條件所規限下，揀選僱員參與合和實業獎勵計劃，並釐定將予獎授之股份數目。董事會不得獎授任何股份以導致董事會根據合和實業獎勵計劃獎授所涉及之股份總數(但不包括已失效或已遭沒收之任何股份)合共佔於授出股份日期公司已發行股本超過10%。

- (C) 於回顧期間，根據合和實業獎勵計劃信託持有之股份已收取之現金股息收入達港幣39,960元(二零零九年：港幣43,056元)，將構成該信託之信託基金之一部份。經考慮董事會薪酬委員會之推薦建議後，受託人可隨時全權酌情決定動用該等現金購買股份以作合和實業獎勵計劃之退回股份，或動用該等現金支付有關該計劃之設立及行政上之費用、成本及開支，或將該等現金退回公司。
- (D) 於截至二零一零年十二月三十一日止六個月，並無獎授股份獲授出或尚未行使。

## 合和公路基建之股份獎勵

- (A) 合和公路基建董事會已於二零零七年一月二十五日（「合和公路基建採納日期」）採納合和公路基建獎勵計劃。除非合和公路基建董事會提早終止，否則合和公路基建獎勵計劃自合和公路基建採納日期起計十五年內有效，惟自合和公路基建採納日期第十週年之日起，合和公路基建不得再授出任何獎勵。合和公路基建獎勵計劃之部分主要條款概要載於下文(B)段。
- (B) 合和公路基建獎勵計劃之目的在於表揚合和公路基建集團若干僱員（包括但不限於同時擔任董事之僱員）作出之貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為合和公路基建集團之持續營運及發展效力，並吸引合適人才加入以進一步推動合和公路基建集團之發展。

在合和公路基建獎勵計劃下，合和公路基建董事會（或倘有關獲選僱員為合和公路基建之董事，則為合和公路基建之薪酬委員會）可不時按其絕對酌情權及在按其認為適當之有關條款及條件所規限下，揀選僱員參與合和公路基建獎勵計劃，並釐定將予獎授之股份數目。合和公路基建董事會不得獎授任何股份以導致合和公路基建董事會根據合和公路基建獎勵計劃獎授所涉及之股份總數（但不包括已失效或已遭沒收之任何股份）合共佔於授出股份日期合和公路基建已發行股本超過10%。

- (C) 於截至二零一零年十二月三十一日止六個月，並無獎授股份獲授出或尚未行使，故於該期間內並無就根據合和公路基建獎勵計劃信託持有之股份收取任何股息收入（二零零九年：無）。

## 主要股東

於二零一零年十二月三十一日，就各董事所知，持有公司股份及相關股份權益之股東（公司董事及最高行政人員除外）按證券及期貨條例第336條之規定均須載錄於公司存置之登記冊內者，其詳情如下：

名稱	身份	股份數目 (公司權益)	佔已發行股本 之百分比
Commonwealth Bank of Australia	受控制公司擁有之權益	87,638,000	10.00%

上述主要股東持有之公司股份之權益為好倉。

除上述及於「董事於股份、相關股份及債權證之權益」一段所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，公司無接獲佔有超過公司已發行股本5%或以上並須按證券及期貨條例第336條載錄於公司存置之登記冊內之權益或淡倉之通知。

### 購回、出售或贖回證券

公司或其任何附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內並無購回、出售或贖回公司之上市證券。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，集團共有約1,295名僱員。集團參考當前市場薪酬水平及僱員個別表現釐定具競爭力之僱員薪酬。集團亦為合資格僱員設立優先認股權及股份獎勵計劃，激勵參與者，以肯定僱員之貢獻及長期努力。此外，根據集團之業務表現及僱員之個人表現，集團可能授予僱員酌定特別花紅。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。

除提供具競爭力之僱員薪酬外，集團於二零一零年三月起推行五天工作週制度，幫助員工抒緩工作壓力、讓他們得到更多時間享受家庭生活，以及增加個人發展靈活性。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。於二零一零年，集團通過為期二十四個月之見習管理人員計劃招攬四名具潛質之畢業生，透過精巧編配之主要業務部門及企業辦事處崗位交替安排向彼等提供所需商業知識及管理技巧。

集團在度身設計培訓計劃時已顧及員工在績效評估中所顯示的知識及技能差距。總體培訓目標為提高員工之個人生產力，識別員工個人興趣，為其擔任未來職位作準備，從而促進集團業務之成功發展。在提供正式培訓計劃之同時，集團亦向相關員工提供全面培訓及進修機會，例如在職培訓、研討會及教育津貼。

## 證券交易標準守則

公司已採納標準守則作為公司董事進行證券交易守則，並就可能擁有未公開股價敏感資料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規則。經過特定查詢後，於回顧期內，各董事已確認遵守標準守則所規定之準則。

## 上市規則第十三章下之披露

於二零零三年合和公路基建在聯交所上市後，為施行上市規則第十三章下之披露規定，合和公路基建集團與中方合作夥伴共同控制之多家經營收費公路及基建項目之中外合營企業已被視作為公司之附屬公司。因此，對該等合營企業墊款及財務資助之資料再毋須按照上市規則第13.13條、13.16條、13.20條及13.22條於中期報告內詳細披露。

## 董事資料變動

誠如截至二零一零年六月三十日止之年報內所披露，胡文佳先生及藍利益先生（公司之獨立非執行董事）以及李嘉士先生（公司之非執行董事），作為一個特別工作小組之成員，就公司及合和公路基建聯合聘用之顧問公司為集團及合和公路基建集團的企業支援功能的管理模式進行審閱後得出的結果發表意見，均有資格就出席每個特別工作小組會議收取港幣10,000元的額外酬金。於二零一零年十二月三十一日止六個月內，共舉行了三個特別工作小組會議，而上述每位出席會議的董事有資格收取港幣30,000元的額外酬金。

胡文新先生（公司之董事總經理）於二零一一年一月獲委任為第十屆中國人民政治協商會議黑龍江省委員會之委員。

除上述所披露者外及經公司作出特定查詢並獲董事確認後，自公司最近期刊發之年報以來，有關董事資料並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之變動。

代表董事會

**胡應湘爵士** GBS, KCMG, FICE

主席

香港，二零一一年二月二十四日

## 審閱中期財務資料報告

# Deloitte. 德勤

### 致合和實業有限公司董事局

(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

本行已審閱載於第47至第65頁的中期財務資料。此中期財務資料包括合和實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一零年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。本行的責任是根據審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘的協定條款僅向閣下(作為法團)報告結論，而不作其他用途。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

### 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由企業之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本行保證本行將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

### 結論

按照本行的審閱，本行並無發現任何事項，令本行相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年二月二十四日



# 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	2009 港幣千元 (未經審核)	2010 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	538,477	<b>723,416</b>
銷售及服務成本		(259,373)	<b>(345,213)</b>
其他收入	4	279,104	<b>378,203</b>
銷售及分銷成本		11,464	<b>52,829</b>
行政費用		(27,111)	<b>(71,697)</b>
其他費用		(134,855)	<b>(151,190)</b>
出售投資物業之盈利		(1,067)	<b>(2,549)</b>
投資物業由在建中至落成之公平值變動產生之盈利		—	<b>60,970</b>
已落成投資物業公平值變動產生之盈利		1,696,300	—
保證準備撥回	21(a)	665,335	<b>1,298,180</b>
財務成本	5	30,093	—
應佔其溢利		(18,000)	<b>(37,441)</b>
共同控制個體	6	647,224	<b>614,685</b>
聯營公司		763	<b>1,659</b>
除稅前溢利		3,149,250	<b>2,143,649</b>
所得稅支出	7	(454,045)	<b>(245,660)</b>
本期溢利		2,695,205	<b>1,897,989</b>
<b>其他全面收益：</b>			
換算附屬公司及共同控制個體財務報告表之兌換差額		11,599	<b>281,585</b>
可供出售投資公平值變動產生之盈利(虧損)		4,829	<b>(1,211)</b>
出售可供出售投資時撥往損益之投資重估儲備金		—	<b>(6,953)</b>
本期其他全面收益		16,428	<b>273,421</b>
本期全面收益總額		2,711,633	<b>2,171,410</b>
本期應佔溢利：			
公司擁有人		2,524,689	<b>1,733,353</b>
非控股權益		170,516	<b>164,636</b>
		2,695,205	<b>1,897,989</b>
本期應佔全面收益總額：			
公司擁有人		2,537,769	<b>1,932,960</b>
非控股權益		173,864	<b>238,450</b>
		2,711,633	<b>2,171,410</b>
		港幣元	港幣元
每股溢利	8		
基本		2.87	<b>1.98</b>
攤薄後		2.87	<b>1.98</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	30.6.2010 港幣千元 (經審核) (重列)	31.12.2010 港幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	10,582,471	<b>11,747,028</b>
物業、機械及設備	10	796,997	<b>827,792</b>
發展中物業		863,836	<b>926,783</b>
共同控制個體權益	11	7,038,032	<b>7,572,569</b>
聯營公司權益		26,616	<b>28,075</b>
應收貸款款項		2,327	<b>1,905</b>
可供出售投資		26,847	<b>3,196</b>
應收共同控制個體之款項	12	1,600,126	<b>1,627,098</b>
銀行存款	13	—	<b>353,700</b>
		20,937,252	<b>23,088,146</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		17,189	<b>18,048</b>
物業存貨			
發展中		446,720	<b>494,649</b>
已落成		44,210	<b>42,218</b>
貿易及其他應收賬款	14	174,217	<b>412,661</b>
按金及預付款項		39,901	<b>69,730</b>
銀行結餘及現金：	15		
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）		994,060	<b>1,336,873</b>
合和公路基建有限公司及其附屬公司（「合和公路 基建集團」）		2,474,859	<b>3,354,583</b>
		4,191,156	<b>5,728,762</b>
歸類為持作出售之資產（樂天峯）		3,050,000	<b>2,640,500</b>
		7,241,156	<b>8,369,262</b>
<b>總資產</b>		<b>28,178,408</b>	<b>31,457,408</b>

# 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	30.6.2010 港幣千元 (經審核) (重列)	31.12.2010 港幣千元 (未經審核)
<b>股東權益及負債</b>			
<b>資本及儲備金</b>			
股本	16	2,190,673	<b>2,191,458</b>
股份溢價及儲備金		20,502,301	<b>21,969,683</b>
公司擁有人應佔權益		22,692,974	<b>24,161,141</b>
非控股權益		2,610,483	<b>2,710,546</b>
<b>權益總額</b>		<b>25,303,457</b>	<b>26,871,687</b>
<b>非流動負債</b>			
保證準備	21(a)	53,966	<b>53,966</b>
遞延稅項負債		1,739,223	<b>1,910,978</b>
應付一附屬公司之一少數股東款項		63,942	<b>64,981</b>
企業債券	17	—	<b>1,627,020</b>
		1,857,131	<b>3,656,945</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	18	439,038	<b>461,185</b>
租務及其他按金		478,453	<b>389,513</b>
應付聯營公司款項		9,533	<b>10,265</b>
應付一共同控制個體之款項		4,700	<b>5,900</b>
稅項負債		62,495	<b>55,632</b>
		994,219	<b>922,495</b>
歸類為持作出售之資產相關之負債		23,601	<b>6,281</b>
		1,017,820	<b>928,776</b>
<b>總負債</b>		<b>2,874,951</b>	<b>4,585,721</b>
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>28,178,408</b>	<b>31,457,408</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	公司擁有人應佔											非控股權益應佔				
	股本	股份溢價	股本贖回儲備金	資本儲備金	換算儲備金	中國法定儲備金	物業重估儲備金	投資重估儲備金	優先認股權儲備金	持作股份獎勵計劃之股份	保留溢利	小計	合和公路基建之認股權儲備金之權益成份	分佔附屬公司資產淨值	小計	總數
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年七月一日(經審核)	2,197,373	8,764,198	65,021	10,010	342,780	82,375	10,875	14,635	56,467	(2,178)	7,841,388	19,382,944	2,974	2,601,477	2,604,451	21,987,395
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,524,689	2,524,689	—	170,516	170,516	2,695,205
本期其他全面收益	—	—	—	—	8,251	—	—	4,829	—	—	—	13,080	—	3,348	3,348	16,428
本期全面收益總額	—	—	—	—	8,251	—	—	4,829	—	—	2,524,689	2,537,769	—	173,864	173,864	2,711,633
發行股份	297	3,105	—	—	—	—	—	—	(741)	—	—	2,661	—	—	—	2,661
發行股份費用	—	(1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1)	—	—	—	(1)
回購公司股份	(1,660)	—	1,660	—	—	—	—	—	—	—	(16,123)	(16,123)	—	—	—	(16,123)
確認按股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	—	—	—	—	—	8,757	—	—	8,757	(16)	(8)	(24)	8,733
向少數股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(160,623)	(160,623)	(160,623)
儲備金相互轉撥	—	—	—	—	—	253	—	—	—	—	(253)	—	—	—	—	—
期內確認為分派之股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(509,766)	(509,766)	—	—	—	(509,766)
於二零零九年十二月三十一日 (未經審核)	2,196,010	8,767,302	66,681	10,010	351,031	82,628	10,875	19,464	64,483	(2,178)	9,839,935	21,406,241	2,958	2,614,710	2,617,668	24,023,909
於二零一零年七月一日(經審核)	2,190,673	8,768,037	72,110	10,010	388,955	97,439	10,875	8,164	68,659	(2,178)	11,080,230	22,692,974	3,018	2,607,465	2,610,483	25,303,457
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,733,353	1,733,353	—	164,636	164,636	1,897,989
本期其他全面收益(支出)	—	—	—	—	207,771	—	—	(8,164)	—	—	—	199,607	—	73,814	73,814	273,421
本期全面收益(支出)總額	—	—	—	—	207,771	—	—	(8,164)	—	—	1,733,353	1,932,960	—	238,450	238,450	2,171,410
發行股份	785	7,954	—	—	—	—	—	—	(1,766)	—	—	6,973	—	—	—	6,973
發行股份費用	—	(6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6)	—	—	—	(6)
確認按股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	—	—	—	—	—	1,459	—	—	1,459	106	45	151	1,610
向少數股東支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(138,538)	(138,538)	(138,538)
期內確認為分派之股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(473,219)	(473,219)	—	—	—	(473,219)
於二零一零年十二月三十一日 (未經審核)	2,191,458	8,775,985	72,110	10,010	596,726	97,439	10,875	—	68,352	(2,178)	12,340,364	24,161,141	3,124	2,707,422	2,710,546	26,871,687

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日 止六個月	
	2009 (未經審核) 港幣千元	2010 (未經審核) 港幣千元
<b>經營業務</b>		
經營活動所產生之現金	65,559	<b>78,647</b>
已付稅項	(27,239)	<b>(60,935)</b>
<b>來自經營業務之現金淨額</b>	<b>38,320</b>	<b>17,712</b>
<b>投資業務</b>		
銀行定期存款	—	<b>(349,500)</b>
已收股息	475,421	<b>128,140</b>
給予共同控制個體之貸款	(1,643,746)	<b>(27,100)</b>
購入可供出售投資	(7,331)	—
於共同控制個體之投資	—	<b>(116,000)</b>
出售投資物業所得款項	—	<b>622,600</b>
其他投資現金流量	(172,205)	<b>(141,934)</b>
<b>(用於) 來自投資業務之現金淨額</b>	<b>(1,347,861)</b>	<b>116,206</b>
<b>融資活動</b>		
發行企業債券所得款項	—	<b>1,582,860</b>
已付股息及分派予		
公司擁有人	(509,766)	<b>(473,219)</b>
少數股東	(160,623)	<b>(138,538)</b>
公司發行股份所得款項淨額	2,660	<b>6,967</b>
回購股份	(16,123)	—
其他融資現金流量	(12,991)	<b>(15,317)</b>
<b>(用於) 來自融資活動之現金淨額</b>	<b>(696,843)</b>	<b>962,753</b>
<b>現金及現金等值物之(減少)增加淨額</b>	<b>(2,006,384)</b>	<b>1,096,671</b>
<b>期初現金及現金等值物</b>	<b>5,277,907</b>	<b>3,468,919</b>
<b>外幣兌換率變動之影響</b>	<b>2,825</b>	<b>125,866</b>
<b>期末現金及現金等值物(即銀行結餘及現金)</b>	<b>3,274,348</b>	<b>4,691,456</b>

# 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報告表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」之規定編製。

## 2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公平值（倘適用）估量外，本簡明綜合財務報告表乃根據歷史成本基準編製。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報告表所採用之會計政策與編製集團截至二零一零年六月三十日止年度之財務報告表所依循者一致。

於本中期期間，集團已首次採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以股份為基礎及現金結算之交易
香港財務報告準則（修訂本）	香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第5號及香港財務報告準則第8號之修訂，作為於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進其中部分
香港財務報告準則（修訂本）	香港會計準則第27號及香港財務報告準則第3號之修訂，作為於二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進其中部分
香港詮釋第5號	財務報告呈報－借款人對包含須於要求時償還條款之借款之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除下文所述者外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對集團簡明綜合財務報告表於本會計期間及過往會計期間並無造成重大影響。

### 香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進其中部分，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地之分類已作出修訂。於香港會計準則第17號修訂前，集團須將租賃土地分類為經營租賃，並將租賃土地於簡明綜合財務狀況表列作預付土地租賃款項。香港會計準則第17號之修訂已刪除有關規定。有關修訂要求租賃土地之分類須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即視乎租賃資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂所載的過渡條文，集團已依據於租約訂立時所得的資料，重新評估於二零一零年七月一日未到期租賃土地的分類。集團已作追溯安排，將符合融資租賃分類條件之租賃土地由預付土地租賃款項重新分類為物業、機械及設備，以及發展中物業。應用香港會計準則第17號之修訂對本期及過往期間報告之損益並無造成影響。

# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對於二零零九年七月一日及二零一零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	1.7.2009 (原本呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	1.7.2009 (重列) 港幣千元	30.6.2010 (原本呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	30.6.2010 (重列) 港幣千元
物業、機械及設備	570,037	106,405	676,442	<b>693,438</b>	<b>103,559</b>	<b>796,997</b>
發展中物業	381,783	813,652	1,195,435	<b>202,664</b>	<b>661,172</b>	<b>863,836</b>
預付土地租賃款項						
— 非流動	909,485	(909,485)	—	<b>758,358</b>	<b>(758,358)</b>	—
預付土地租賃款項						
— 流動	10,572	(10,572)	—	<b>6,373</b>	<b>(6,373)</b>	—
	1,871,877	—	1,871,877	<b>1,660,833</b>	—	<b>1,660,833</b>

集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號 (於二零零九年經修訂)	關連人士之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－金融資產之轉讓 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則 (修訂本)	香港會計準則第1號、香港會計準則第34號、香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號及香港 (國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂，作為對二零一零年香港財務報告準則之改進其中部分 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項 <sup>2</sup>
— 詮釋第14號 (修訂本)	

<sup>1</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」主要處理按香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業之遞延稅項計量。按照該修訂本，於計量採用公平值模式計量的投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業賬面值假設將可透過出售收回，除非在若干情況下該假設被推翻。董事預期應用香港會計準則第12號修訂本或會對採用公平值模式計量的投資物業所確認的遞延稅項造成重大影響。香港會計準則第12號修訂本於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效，亦准許提前應用。集團正在評估其潛在影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月經修訂)新增對金融負債及不再確認的要求。

# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 會計政策變動影響概要 (續)

- 根據香港財務報告準則第9號，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有及該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息之債務投資，一般於其後會計期終時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期終時按公平值計量。
- 就金融負債而言，主要變動乃與選定為按公平值於損益中處理之金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就選定為按公平值於損益中處理之金融負債，因金融負債之信貸風險變動而導致金融負債公平值變動之款額，於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動之影響，會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債之信貸風險而導致之公平值變動不會於其後重新分類入損益。過往，根據香港會計準則第39號，選定為按公平值於損益中處理之金融負債之公平值變動全額於損益呈報。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，亦准許提前應用。

集團將於二零一三年七月一日開始之年度期間在其綜合財務報告表中採納香港財務報告準則第9號。董事預期應用香港財務報告準則第9號將會對集團可供出售投資之分類及計量造成影響。

公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則及詮釋將不會對簡明綜合財務報告表造成重大影響。

## 3. 營業額及分部

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，集團經營分部分類如下：

物業投資	— 發展投資物業、物業租賃、代理及管理
酒店營運、餐館及餐飲	— 酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展	— 發展物業存貨
收費公路投資	— 高速公路項目投資
發電廠	— 發電廠營運
庫務收入	— 銀行存款投資
其他業務	— 食品製造及分銷、項目管理及諮詢服務

有關上述分部資料分析如下。



## 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

### 3. 營業額及分部 (續)

於回顧期內集團之收益及業績按經營分部分分析如下：

#### 分部收益

	截至二零零九年 十二月三十一日止六個月			截至二零一零年 十二月三十一日止六個月		
	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	292,890	21,214	314,104	<b>321,603</b>	<b>28,535</b>	<b>350,138</b>
酒店營運、餐館及餐飲	146,952	86	147,038	<b>181,137</b>	<b>107</b>	<b>181,244</b>
物業發展	50,838	—	50,838	<b>805,865</b>	—	<b>805,865</b>
收費公路投資	955,098	—	955,098	<b>1,122,463</b>	—	<b>1,122,463</b>
發電廠	569,912	—	569,912	<b>695,318</b>	—	<b>695,318</b>
庫務收入	5,251	—	5,251	<b>39,487</b>	—	<b>39,487</b>
其他業務	47,797	7,596	55,393	<b>54,731</b>	<b>4,712</b>	<b>59,443</b>
總分部收益	2,068,738	28,896	2,097,634	<b>3,220,604</b>	<b>33,354</b>	<b>3,253,958</b>

分部收益包括集團營業額，持作出售投資物業之銷售收入及庫務收入，以及集團應佔從事收費公路投資及發電廠之共同控制個體之收益。

分部間收益之價格由管理層參考市場價格後釐定。

總分部收益與簡明綜合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	
	2009 港幣千元	2010 港幣千元
對外客戶之總分部收益	2,068,738	<b>3,220,604</b>
減：		
持作出售投資物業之銷售收入	—	<b>(639,920)</b>
庫務收入	(5,251)	<b>(39,487)</b>
應佔從事下列業務之共同控制個體收益		
收費公路投資	(955,098)	<b>(1,122,463)</b>
發電廠	(569,912)	<b>(695,318)</b>
簡明綜合全面收益表所示營業額	538,477	<b>723,416</b>

# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 3. 營業額及分部 (續)

### 分部業績

	截至二零零九年 十二月三十一日止六個月				截至二零一零年 十二月三十一日止六個月			
	公司及 附屬公司 港幣千元	共同 控制個體 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元	公司及 附屬公司 港幣千元	共同 控制個體 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元
物業投資	188,811	139	855	189,805	205,873	638	1,659	208,170
酒店營運、餐館 及餐飲	20,320	—	—	20,320	45,161	—	—	45,161
物業發展	6,161	—	—	6,161	77,456	—	—	77,456
收費公路投資	(18,613)	560,506	—	541,893	(39,962)	559,663	—	519,701
發電廠	(867)	86,579	—	85,712	(626)	55,305	—	54,679
庫務收入	5,251	—	—	5,251	39,487	—	—	39,487
其他業務	(8,120)	—	(92)	(8,212)	1,347	(921)	—	426
	192,943	647,224	763	840,930	328,736	614,685	1,659	945,080
投資物業由在建中至 落成之公平值變動 產生之盈利	1,696,300	—	—	1,696,300	—	—	—	—
總分部業績	1,889,243	647,224	763	2,537,230	328,736	614,685	1,659	945,080

投資物業由在建中至落成之公平值變動產生之盈利屬於物業投資之分部業績。

分部業績指各分部所賺取之溢利，而並無分配企業一般及行政費用、已落成投資物業公平值變動產生之盈利、保證準備撥回、出售可供出售投資之盈利及財務成本。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。

上述應佔共同控制個體及聯營公司溢利包括應佔共同控制個體及聯營公司稅項分別約港幣183,615,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：港幣72,507,000元）及港幣328,000元（截至二零零九年十二月三十一日止六個月：港幣151,000元）。

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009 港幣千元	2010 港幣千元
分部業績	2,537,230	945,080
未分配之其他收入	165	6,953
未分配之企業費用	(65,573)	(69,123)
	2,471,822	882,910
已落成投資物業公平值變動產生之盈利	665,335	1,298,180
保證準備撥回	30,093	—
財務成本	(18,000)	(37,441)
除稅前溢利	3,149,250	2,143,649

## 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

### 4. 其他收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009	2010
	港幣千元	港幣千元
其他收入包括以下各項：		
利息收入	5,251	<b>39,487</b>
出售可供出售投資之盈利	—	<b>6,953</b>

### 5. 財務成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009	2010
	港幣千元	港幣千元
企業債券之利息	—	<b>22,373</b>
貸款安排費及銀行手續費用	16,994	<b>14,029</b>
應付一附屬公司之一少數股東款項之估算利息	1,006	<b>1,039</b>
	<b>18,000</b>	<b>37,441</b>

### 6. 應佔共同控制個體溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009	2010
	港幣千元	港幣千元
未計攤銷共同控制個體額外投資及貸款利息收入前之		
應佔共同控制個體溢利	687,950	<b>657,144</b>
貸款及註冊資本予一共同控制個體之利息收入	2,007	<b>1,945</b>
攤銷共同控制個體額外投資成本	(42,733)	<b>(44,404)</b>
	<b>647,224</b>	<b>614,685</b>

## 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

### 7. 所得稅支出

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009 港幣千元	2010 港幣千元
香港利得稅		
本年度	14,898	<b>27,060</b>
往年撥備不足	115	<b>20</b>
	15,013	<b>27,080</b>
其他地區稅項	25,129	<b>46,825</b>
遞延稅項	413,903	<b>171,755</b>
	454,045	<b>245,660</b>

香港利得稅乃以本期間估計應課稅溢利按16.5% (截至二零零九年十二月三十一日止六個月：16.5%) 計算。

集團於其他地區經營之稅項乃按該國所訂之稅率計算。此乃包括集團就其若干共同控制個體於本期間宣派之股息所需繳納之預扣稅約港幣18,872,000元 (截至二零零九年十二月三十一日止六個月：港幣25,051,000元)、中國企業所得稅及中國土地增值稅 (「土地增值稅」)。

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期間均為25%。

土地增值稅之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。

遞延稅項主要來自投資物業公平值變動產生之盈利及於中國成立的若干共同控制個體未分派盈利之預扣稅。

## 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

### 8. 每股溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009	2010
	港幣千元	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	2,524,689	1,733,353
	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	878,769,103	876,306,801
普通股潛在攤薄影響：		
優先認股權	360,156	477,519
獎授股份	72,000	72,000
用以計算每股攤薄後溢利之普通股加權平均數	879,201,259	876,856,320

以上普通股加權平均數已扣除合和實業有限公司(「合和實業」)僱員股份獎勵計劃信託持有之72,000股(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：72,000股)。

### 9. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	2009	2010
	港幣千元	港幣千元
於期內確認為分派之股息		
現金股息：		
截至二零一零年六月三十日止年度之末期股息每股港幣54仙 (截至二零零九年十二月三十一日止六個月：截至二零零九年 六月三十日止年度每股港幣58仙)	509,808	473,258
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(42)	(39)
	509,766	473,219
宣派股息：		
截至二零一一年六月三十日止年度之中期股息每股港幣45仙 (截至二零零九年十二月三十一日止六個月：截至二零一零年 六月三十日止年度每股港幣45仙)	395,288	394,462
減：合和實業僱員股份獎勵計劃信託持有股份之股息	(32)	(32)
	395,256	394,430

於二零一零年十二月三十一日後，董事就截至二零一一年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股港幣45仙，將派發予於二零一一年三月十一日已登記於股東名冊上之公司股東。

就截至二零一一年六月三十日止年度宣派之中期股息乃按此中期財務資料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。

# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 10. 投資物業、物業、機械及設備

集團的投資物業於期終的公平值乃以戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）於該日進行的估值為基準計算，戴德梁行為獨立專業物業估值師，與集團概無關連。就辦公室物業、服務式公寓、停車場及零售店舖而言，估值乃使用直接比較法進行，並經參考相關市場的可比較銷售交易或（倘適用）將現有租約收取之租金收入資本化，並對物業之潛在復歸收入作出適當撥備。就會議及展覽場地而言，估值乃透過將估計年度收入淨額資本化，並根據估值師對未來交易潛力及可能錄得營業額之意見為基準計算。就發展中投資物業而言，估值乃使用直接比較法，經計及該等物業截至估值日期耗用之發展成本，並就完工所需成本撥備後進行。

本期於損益扣除之物業、機械及設備之折舊約為港幣30,377,000元（於截至二零零九年十二月三十一日止六個月：港幣26,560,000元）。

## 11. 共同控制個體權益

	30.06.2010 港幣千元	31.12.2010 港幣千元
在中國之高速公路項目		
非上市投資，按成本值		
註冊資本投入	1,426,065	<b>1,542,065</b>
額外投資成本	2,749,470	<b>2,751,415</b>
	4,175,535	<b>4,293,480</b>
應佔扣除已收股息後之收購後之全面收入	2,842,723	<b>3,235,185</b>
減：累積攤銷	(869,042)	<b>(913,446)</b>
	6,149,216	<b>6,615,219</b>
在中國之發電廠項目		
非上市投資，按成本值		
註冊資本投入	631,867	<b>631,867</b>
應佔收購後之全面收入	152,381	<b>220,444</b>
	784,248	<b>852,311</b>
其他非上市投資	104,568	<b>105,039</b>
	7,038,032	<b>7,572,569</b>

## 12. 應收共同控制個體之款項

應收共同控制個體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

就首次確認應收共同控制個體款項而計量公平值所採用之實際年利率為1.1%至1.5%。

## 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

### 13. 銀行存款

本金人民幣3億元的銀行存款是按浮息計算。截至二零一零年十二月三十一日止六個月，銀行存款按現行市場年利率3.25厘計息及該銀行存款合約到期日為由定存起計兩年。

### 14. 貿易及其他應收賬款

除應收之租金款項乃見票即付外，集團給予其貿易客戶之平均信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，未償還貿易及其他應收賬款，扣除呆賬撥備，分析如下：

	30.6.2010 港幣千元	31.12.2010 港幣千元
應收賬款賬齡		
0 – 30天	27,104	28,224
31 – 60天	7,960	7,234
60天以上	10,753	8,135
	45,817	43,593
減：呆賬撥備	(1,310)	(1,791)
	44,507	41,802
應收銀行存款利息	2,503	15,294
應收一共同控制個體之股息	127,207	355,565
	174,217	412,661

### 15. 銀行結餘及現金

計入銀行結餘及現金包括受限制銀行存款港幣4.32億元(二零一零年六月三十日：港幣4.56億元)，該存款可用於指定物業發展項目在日常業務過程中的建築及稅務付款。

# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 16. 股本

	股份數目		面值	
	二零一零年 六月三十日 千股	二零一零年 十二月三十一日 千股	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
普通股每股面值港幣2.50元				
法定	1,200,000	<b>1,200,000</b>	3,000,000	<b>3,000,000</b>
已發行及繳足	876,269	<b>876,583</b>	2,190,673	<b>2,191,458</b>

### 優先認股權計劃

#### (a) 公司

於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，公司並無授出任何優先認股權。

於期內，公司根據其先前授出並獲行使之認股權，發行238,500及75,600股普通股，每股認購價分別為港幣22.44元及港幣21.45元，收取總現金代價約為港幣6,973,000元。該等股份與現存之普通股在各方面享有同等權益。

#### (b) 合和公路基建

於截至二零一零年十二月三十一日止六個月，並無授出任何合和公路基建優先認股權。

### 股份獎勵計劃

公司及合和公路基建於所呈報期間均無給予任何獎授股份。

## 17. 企業債券

截至十二月三十一日止六個月期間，本公司一間附屬公司已發行於二零一二年七月十三日到期之面值人民幣1,380,000,000元企業債券。該等債券為無抵押及按年利率2.98厘計算。



# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 18. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易及其他應付賬款之賬齡分析如下：

	30.6.2010 港幣千元	31.12.2010 港幣千元
應付賬款賬齡		
0 – 30天	149,957	<b>135,744</b>
31 – 60天	9,604	<b>16,244</b>
60天以上	90,999	<b>103,809</b>
	250,560	<b>255,797</b>
應付保固金	35,926	<b>28,460</b>
應計建築成本	130,819	<b>110,590</b>
應計員工成本	21,733	<b>43,490</b>
應計企業債券之利息	—	<b>22,848</b>
	439,038	<b>461,185</b>

## 19. 總資產減流動負債／流動資產淨值

集團於二零一零年十二月三十一日之總資產減流動負債約為港幣305.29億元（二零一零年六月三十日：港幣271.61億元）。

集團於二零一零年十二月三十一日之流動資產淨值約為港幣74.40億元（二零一零年六月三十日：港幣62.23億元）。

## 20. 項目承擔

### (a) 高速公路項目

於二零一零年十二月三十一日，集團同意待獲取有關當局之批准後就發展西綫II期向一共同控制個體西綫合營企業額外注資約人民幣4.03億元（二零一零年六月三十日：人民幣4.03億元）。

於二零一零年十二月三十一日，集團就發展西綫III期向西綫合營企業注資之未償付承擔約為人民幣6.84億元（二零一零年六月三十日：人民幣7.84億元）。

除上述以外，於二零一零年十二月三十一日，已訂約但未計提之購買物業、設備及建設西綫III期之集團應佔其若干共同控制個體之承擔合共約為港幣16.66億元（二零一零年六月三十日：港幣13.31億元）。

### (b) 住宅及商業物業項目

於二零零九年六月二十三日，由集團之合營公司就灣仔利東街項目之發展所提交之投標獲市區重建局接納。集團及合夥人將透過彼等各自於合營公司之50%股權共同持有及發展該項目。集團之承擔總額預期約為港幣41.5億元，佔該項目預算之發展及相關成本之50%。

## 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

### 20. 項目承擔 (續)

#### (c) 發電廠項目

集團就發電廠之發展應佔其合營公司之承擔，載列如下：

	30.6.2010 港幣千元	31.12.2010 港幣千元
已訂約但未計提	36,629	37,651

#### (d) 商業及酒店物業項目

根據集團與一中方機構就發展及租賃於中國廣州市一所商業及酒店綜合物業訂立一合作協議，集團主要負責物業之裝修及購置營運該物業所需之機器及設備，估計總成本不少於人民幣10億元。於物業發展完成後，集團有權於特定期間內支付定額月租後經營該物業，該月租將會遞增，最高年租金額為人民幣1.78億元。經營期內須支付之租金總額約為人民幣35億元。截至報告期終止，集團並未就此物業項目產生任何重大成本。

#### (e) 物業發展

	30.6.2010 港幣千元	31.12.2010 港幣千元
已批准但未訂約	384,881	421,354
已訂約但未計提	296,515	460,273
	681,396	881,627

#### (f) 物業翻新工程

	30.6.2010 港幣千元	31.12.2010 港幣千元
已訂約但未計提之物業翻新工程開支	518	8,889

除於此披露外，自二零一零年六月三十日起，集團之項目承擔並無重大變動。

# 簡明綜合財務報告表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

## 21. 或然負債

### (a) 出售亞洲電力

就過往年度集團出售亞洲電力發展有限公司(「亞洲電力」)之權益，集團與買家簽訂協議，訂明買家及其關連公司同意解除及放棄根據出售協議可能產生對集團提出之一切索償。集團亦同意解除及放棄在任何情況集團可能對買家及其關連公司提出之一切索償。就此而言，集團已向買家及其關連公司作出若干履約承擔及彌償保證，為此於過往年度之綜合財務報告表中已撥備約港幣8,400萬元。

於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，管理層審閱所提供之履約承擔及彌償保證，因一項保證之潛在索償並不實現，導致於損益確認撥回保證撥備港幣3,000萬元。

該撥備之餘下結餘港幣5,400萬元為管理層就解除集團在該協議項下之責任及負債所需費用及支出之最佳估計。董事認為該撥備預期毋須於報告期終起一年內支付，故歸類作非流動項目。

### (b) 擔保

於二零一零年十二月三十一日，公司之一附屬公司已就其物業之若干買方就償還銀行按揭貸款港幣4.06億元(二零一零年六月三十日：港幣3.70億元)出任擔保人。

依本公司董事認為，該等財務擔保合約於首次確認時之公平值並不重大。故此，於簡明綜合財務狀況表內並無確認財務擔保合約。

除於此披露外，自二零一零年六月三十日起，集團之或然負債並無重大變動。

## 22. 關連人士交易

於報告期末，除於簡明綜合財務狀況表披露與關連人士之結餘詳情外，集團與關連人士進行之交易如下：

截至二零零八年六月三十日止年度，公司一間附屬公司早前向廣深高速公路合營企業投入之註冊資本港幣7.02億元已由廣深高速公路合營企業償還。根據中國的中外合資經營企業法，倘若註冊資本於合營企業經營期屆滿前獲償還而廣深高速公路合營企業於合營企業經營期內無法償還其財務責任，公司之附屬公司作為外資合營企業須承擔廣深高速公路合營企業之財務責任，惟相關金額以港幣7.02億元為上限。

## 公司資料及重要日期

### 董事會

胡應湘爵士 GBS, KCMG, FICE

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

李憲武先生#

胡文佳先生##

胡爵士夫人郭秀萍太平紳士#

陸勵荃女士##

楊鑑賢先生

李嘉士先生#

何榮春先生

藍利益先生##

王永霖先生

梁國基工程師

陳祖恒先生##

\* 亦為胡應湘爵士及胡爵士夫人郭秀萍太平紳士之候補董事

# 非執行董事

## 獨立非執行董事

### 審計委員會

藍利益先生 主席

陸勵荃女士

胡文佳先生

### 薪酬委員會

何炳章先生 主席

藍利益先生

陸勵荃女士

### 公司秘書

羅左華先生

### 註冊辦事處

香港皇后大道東183號

合和中心64樓

電話：(852) 2528 4975

圖文傳真：(852) 2861 2068

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 上市資料

香港聯合交易所有限公司

普通股(股份代號：54)

### 主要往來銀行+

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行

法國巴黎銀行

東方匯理銀行

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

國家開發銀行

中國光大銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

花旗銀行

星展銀行有限公司

加拿大出口開發公司

廣東發展銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

澳門國際銀行

馬來亞銀行

瑞穗實業銀行

南洋商業銀行有限公司

華僑銀行

深圳發展銀行股份有限公司

三井住友銀行

大豐銀行有限公司

永隆銀行有限公司

湛江市商業銀行股份有限公司

+ 名稱以英文字母次序排列

### 股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

電話：(852) 2862 8555 圖文傳真：(852) 2529 6087

### 美國預託證券

CUSIP編號

439555301

交易符號

HOWWY

普通股與美國預託證券比率

1:1

託管銀行

美國花旗銀行

### 投資者關係

投資者關係部經理

電話：(852) 2863 4340 圖文傳真：(852) 2861 2068

電郵：ir@hopewellholdings.com

### 公司網址

www.hopewellholdings.com

### 重要日期

公佈中期業績

二零一一年二月二十四日

暫停辦理股份過戶登記

二零一一年三月十一日

派付中期現金股息

二零一一年三月十七日

(每股普通股為港幣45仙)

附註：本中期報告之中文譯本與英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 詞彙

「二零一零財年上半年」	指	二零一零年財政年度上半年
「二零一一財年上半年」	指	二零一一年財政年度上半年
「二零一一財年下半年」	指	二零一一年財政年度下半年
「董事會」	指	公司之董事會
「沿江高速公路」	指	廣深沿江高速公路
「公司」或「合和實業」	指	合和實業有限公司
「董事」	指	公司之董事
「二零零七財年」	指	截至二零零七年六月三十日止之財政年度
「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
「集團」	指	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
「合和公路基建獎勵計劃」	指	合和公路基建於二零零七年一月二十五日採納之股份獎勵計劃
「合和公路基建董事會」	指	合和公路基建之董事會
「合和公路基建集團」	指	合和公路基建及其附屬公司
「合和公路基建股份」	指	合和公路基建之普通股
「合和實業獎勵計劃」	指	合和實業於二零零七年一月二十五日採納之股份獎勵計劃

## 詞彙 (續)

「展貿中心餐飲」	指	IT Catering & Services Limited，展貿中心之餐飲營運
「展貿中心」	指	國際展貿中心
「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
「合和食品」	指	合和食品有限公司
「港珠澳大橋」	指	香港珠海澳門大橋
「九展中心」	指	九龍灣國際展貿中心
「胡爵士夫人」	指	胡爵士夫人郭秀萍女士
「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
「MICE」	指	企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「珠三角」	指	珠江三角洲
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「深圳能源集團」	指	深圳能源集團股份有限公司
「胡爵士」	指	胡應湘爵士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「市建局」	指	市區重建局
「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	收費公路網絡之幹道，包括西綫 I 期、西綫 II 期及西綫 III 期



合和實業有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心64樓

電話：(852) 2528 4975

圖文傳真：(852) 2861 2068

網址：[www.hopewellholdings.com](http://www.hopewellholdings.com)

