

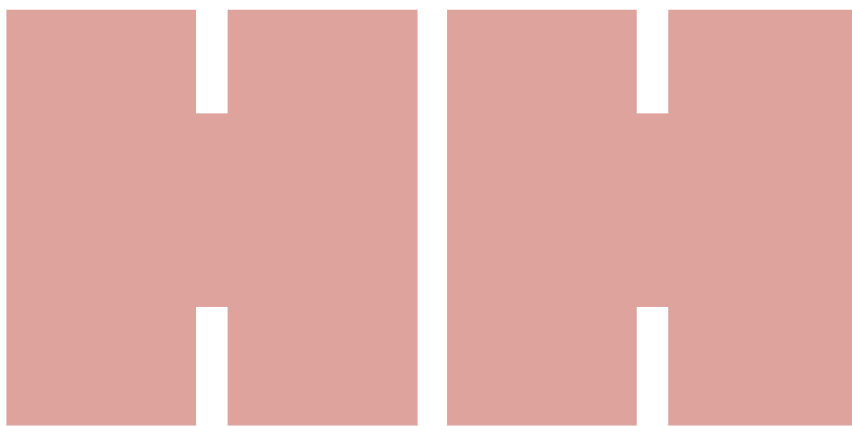


合和實業有限公司

股份代號：54



中期報告 2018/19



合和實業有限公司，自1972年在聯交所(股份代號：54)上市以來，規模不斷擴展，時至今天已成為香港其中一間具領導地位的大型綜合企業。

本集團活躍於物業發展及投資、能源、酒店及餐飲和其他業務。本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要，並積極投入資源，推動企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各方面的發展，致力加強與各持份者之聯繫與溝通。

目錄

2	集團業績
10	股息及暫停辦理股份過戶登記
12	業務回顧
36	財務回顧
39	企業可持續發展
41	其他資料
47	簡明綜合財務報表審閱報告
48	簡明綜合損益及其他全面收益表
50	簡明綜合財務狀況表
52	簡明綜合權益變動表
53	簡明綜合現金流量表
54	簡明綜合財務報表附註
75	公司資料及重要日期
76	詞彙

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
持續經營業務：				
物業租賃及管理	576	597	370	386
酒店、餐廳及餐飲營運	194	231	26	38
投資物業與酒店及餐飲小計	770	828	396	424
物業發展	686	1	224	(11)
發電廠	453	494	1	14
庫務收入	41	107	41	107
其他	—	—	(56)	(70)
持續經營業務總計	1,950	1,430	606	464
已終止經營業務：				
收費公路投資	1,304	24	462	8
收入／除利息及稅項前溢利(附註)	3,254	1,454	1,068	472

* 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

集團業績^(續)

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除稅後淨收益	–	(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：

	收入		除利息及稅項前溢利*	
	截至2017年 12月31日 止六個月	截至2018年 9月30日 止三個月	截至2017年 12月31日 止六個月	截至2018年 9月30日 止三個月
港幣百萬元				
持續經營業務：				
物業租賃及管理	582	295	394	192
酒店、餐廳及餐飲營運	250	116	68	21
投資物業與酒店及餐飲小計	832	411	462	213
物業發展	643	-	250	(5)
發電廠	482	215	6	8
庫務收入	42	62	42	62
其他	-	-	(58)	(31)
持續經營業務總計	1,999	688	702	247
已終止經營業務：				
收費公路投資	1,323	-	434	-
收入／除利息及稅項前溢利(附註)	3,322	688	1,136	247

* 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

集團業績^(續)

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 12月31日 止六個月	截至2018年 9月30日 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 12月31日 止六個月	截至2018年 9月30日 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。

酒店業務的隱藏價值

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 360萬元	\$49.16億 每間在建中 客房480萬元
	估值報告	估值報告
賬面值	\$2.97億 每間客房 30萬元 按成本扣除 累計折舊	\$26.86億 每間在建中 客房260萬元 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元*

* 合和實業已發行股份數目：8.686億股(於2018年9月30日)

分部收益及業績

(供參考之用)

(港幣百萬元)	截至九月三十日止六個月				
	2014	2015	2016	2017	2018
收益					
物業租賃及管理	453	546	564	576	597
酒店、餐廳及餐飲營運	211	185	180	194	231
投資物業與酒店及餐飲小計	664	731	744	770	828
物業發展	578	339	502	686	1
發電廠	453	522	470	453	494
庫務收入	118	98	32	41	107
收費公路投資	1,217	1,241	1,230	1,304	24
	3,030	2,931	2,978	3,254	1,454
除利息及稅項前溢利					
物業租賃及管理	259	348	364	370	386
酒店、餐廳及餐飲營運	57	27	19	26	38
投資物業與酒店及餐飲小計	316	375	383	396	424
物業發展	235	118	110	224	(11)
發電廠	56	102	69	1	14
庫務收入	118	97	32	41	107
其他業務	(42)	(86)	(68)	(56)	(70)
收費公路投資	337	313	325	462	8
	1,020	919	851	1,068	472
財務成本	(49)	(39)	(20)	(7)	(6)
已落成投資物業之公平值收益	121	746	526	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	1,092	1,626	1,357	2,015	6,665
稅項	(188)	(157)	(151)	(194)	(67)
本期溢利	904	1,469	1,206	1,821	6,598
非控股權益	(126)	(126)	(125)	(158)	(5)
本公司擁有人應佔本期溢利	778	1,343	1,081	1,663	6,593
減：已落成投資物業之公平值收益	(121)	(746)	(526)	(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	657	597	555	709	5,514
減：出售合和公路基建之除稅後淨收益	–	–	–	–	(5,120)
核心溢利	657	597	555	709	394

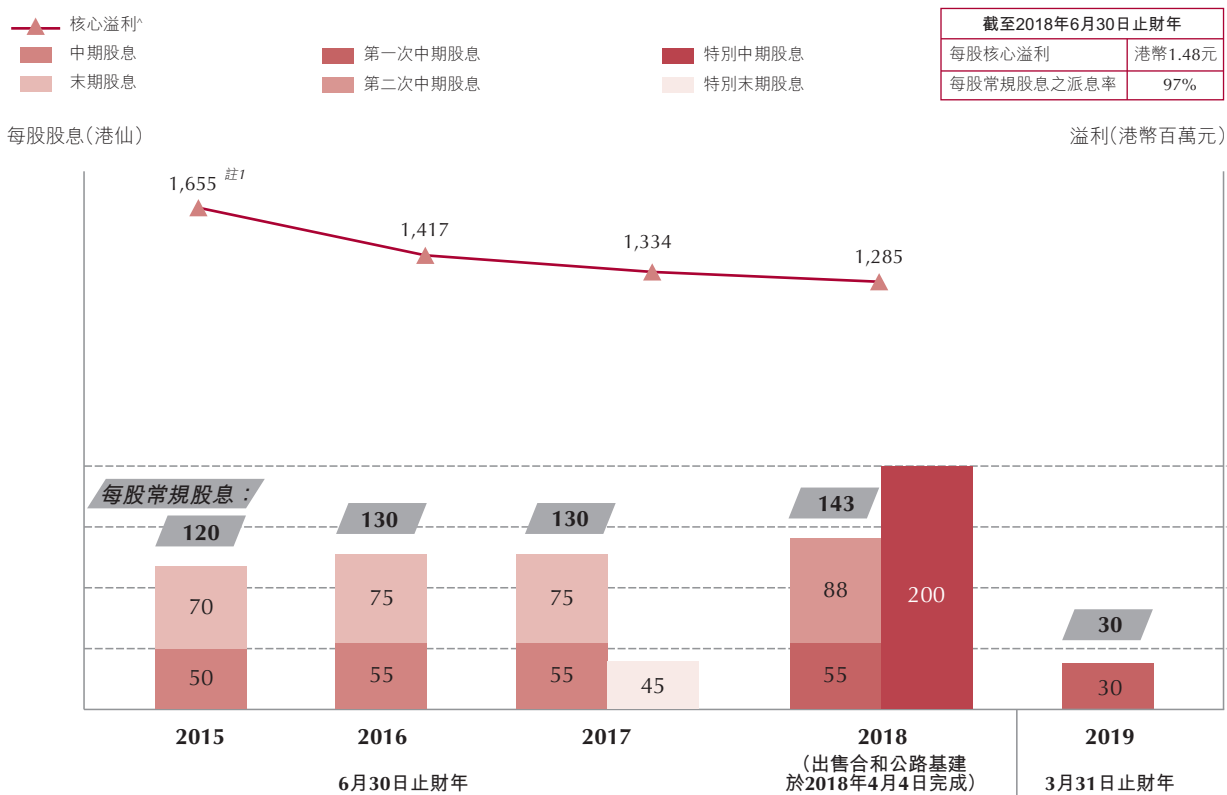
股息及暫停辦理股份過戶登記

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。

合和實業的股息及收益往績



^ 淨溢利未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之溢利

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。

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。

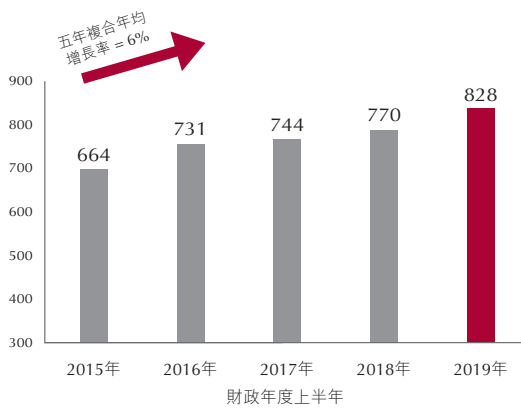
截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本集團投資物業與酒店及餐飲業務之收入與除利息及稅項前溢利分別按年增加8%及按年增加7%至港幣8.28億元及港幣4.24億元。於二零一五財年上半年至截至三月三十一日止年度之二零一九財年上半年期間，本集團投資物業與酒店及餐飲業務之收入與除利息及稅項前溢利之五年複合年均增長率分別為6%及8%。

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*			收入*
	二零一七年	二零一八年	按年變動	二零一八年 七月至九月
截至九月三十日止六個月				
投資物業				
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
酒店及餐飲				
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
總和	770	828	+8%	411

* 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

截至九月三十日止六個月	平均出租率			平均租金 按年變動
	二零一七年	二零一八年	按年	
合和中心	92%	96% ^{註1}	+4%	+1%
九展中心寫字樓	91%	93%	+2%	+6%
九展中心 E-Max	76% ^{註2}	80% ^{註2}	+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

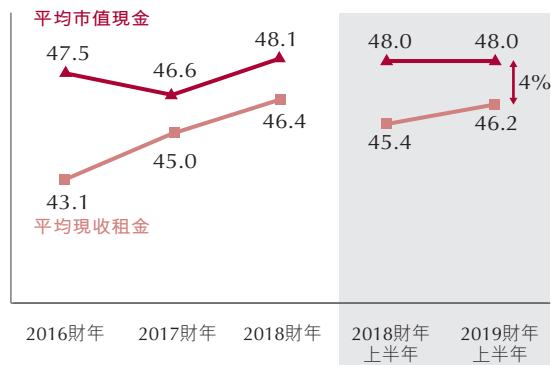
截至二零一八年九月三十日止六個月期間，合和中心之總體收入(不包括本集團自用之租約)為港幣2.30億元，總體平均出租率為96%，而截至二零一八年九月三十日止三個月期間，總體收入為港幣1.10億元。

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。

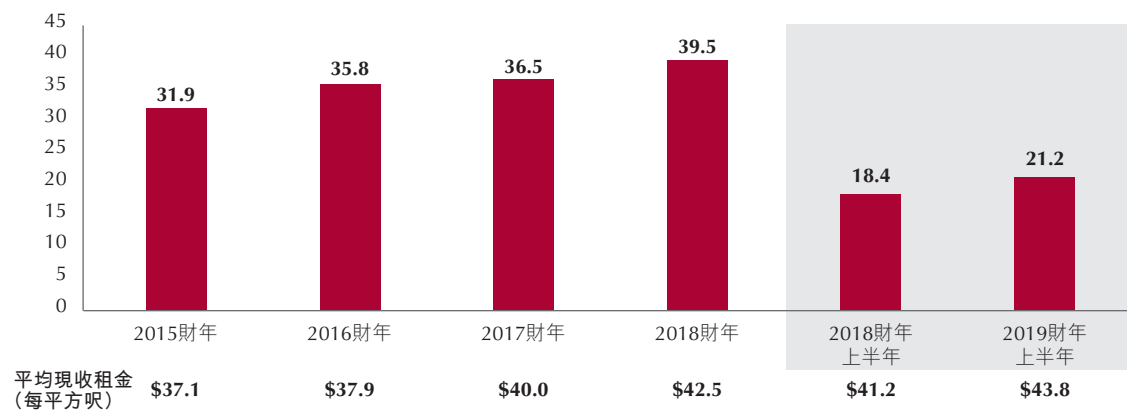
QRE Plaza

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

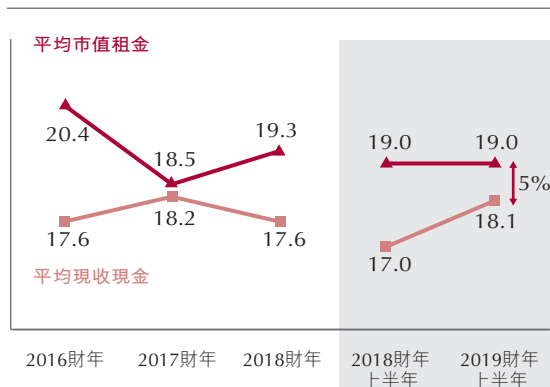
寫字樓

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。

九展中心寫字樓

截至三月三十一日止年度
(每月每平方呎港幣)



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。

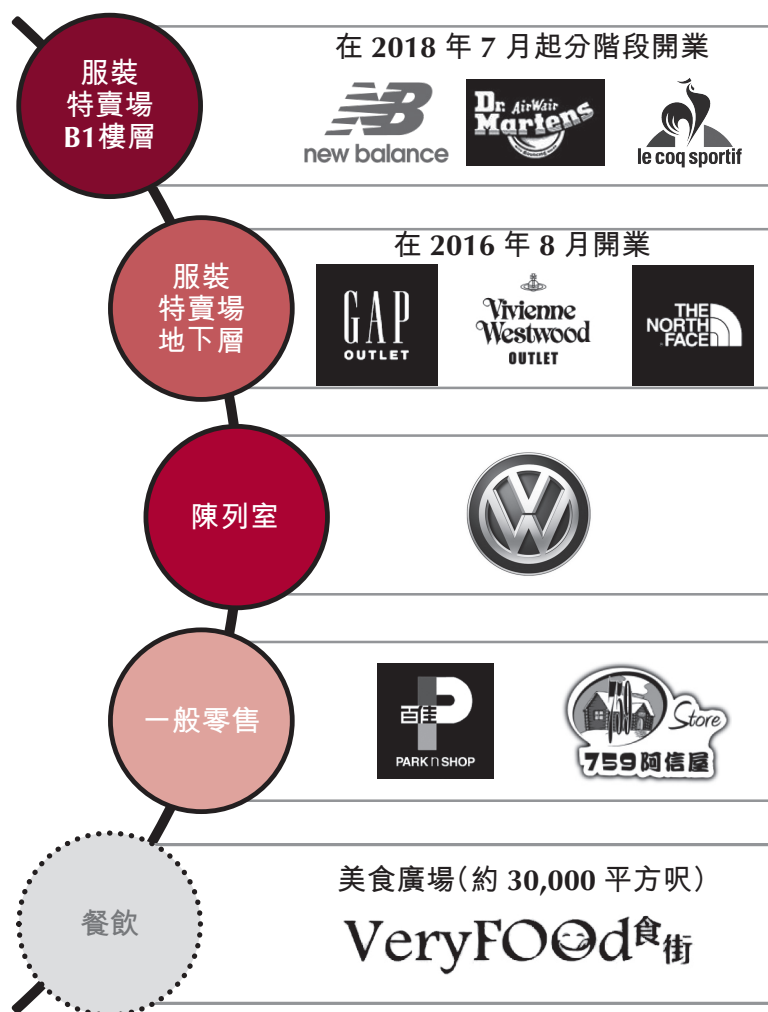
預計九龍東人流量及購買力將增加，本集團於過往數年持續優化E-Max的租戶組合。於二零一四年，本集團於地下層推出多廳電影院——星影匯，並在四樓和五樓推出全新的E-Max家居理念。經改善的租戶組合吸引了追求品質生活、傢具、廚房及家居設計理念的消費者。於二零一五年，本集團成功在影院周邊引入多間食肆商舖，讓電影觀眾及購物者大飽口福。

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

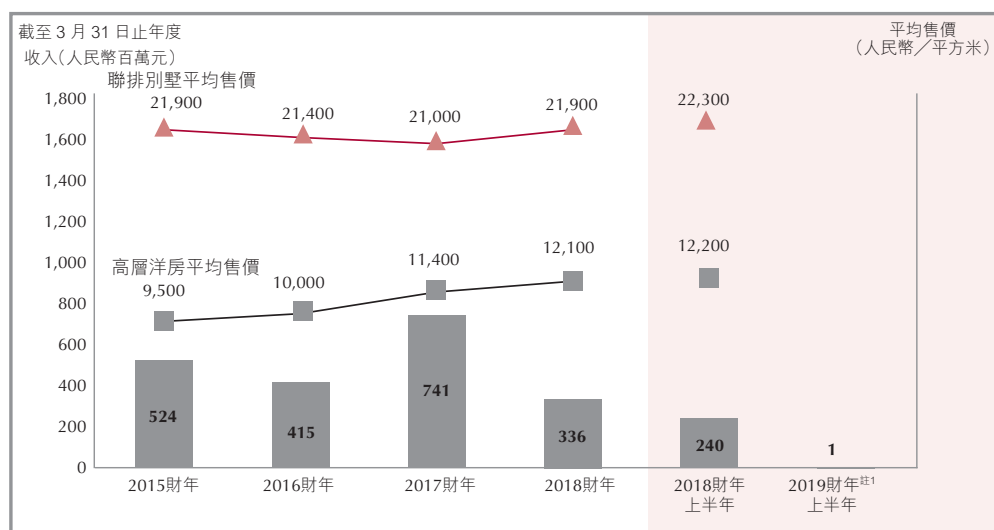
合和新城為一個分多期開發的綜合發展項目，由高層洋房、聯排別墅、商業區及康樂設施組成。該項目處於策略性地段，距離廣州白雲國際機場約三公里，鄰近連接機場與廣州市中心的高速公路。截至二零一八年九月三十日，該項目共約483,900平方米或總樓面面積的44%（包括185座聯排別墅及3,700個高層洋房單位）已售出及入賬。

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



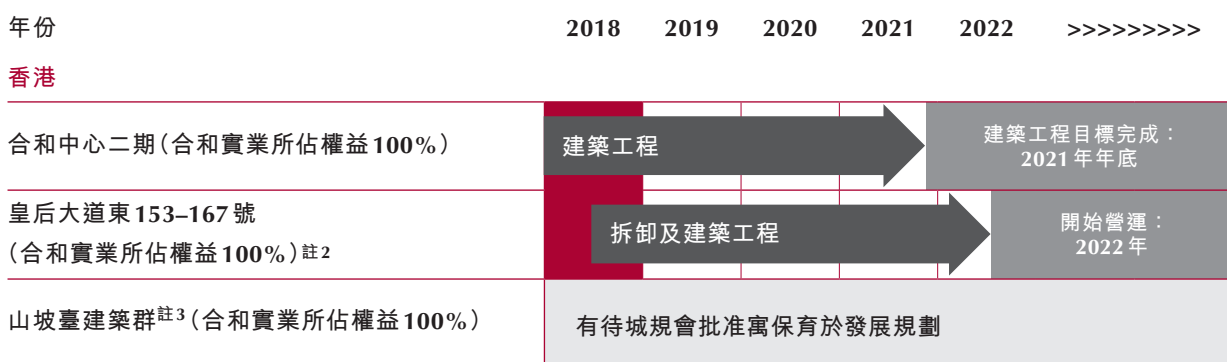
已入賬樓面面積(平方米)						
聯排別墅	600	600	3,700	2,900	1,700	-
高層洋房	53,800	40,300	57,600	14,600	11,000	-
已入賬單位						
聯排別墅	2	2	13	10	6	-
高層洋房	611	345	509	123	93	-

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^{註1}



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^{註1} (港幣百萬元)

截至二零一八年六月三十日	二零一八年七月 至 二零一九年三月	二零二零財年	二零二一財年 及往後
約\$4,900 ^{註2}	\$220	\$550	\$4,530

預計總投資：約港幣100億元

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：包括港幣37.26億元之補地價

於二零一八年九月三十日，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

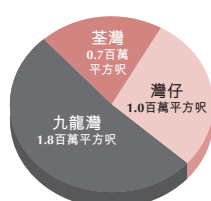
本集團正不斷增加灣仔項目投資以把握其他增長機遇。皇后大道東153-167號及山坡臺建築群均毗鄰本集團主要灣仔物業組合，將產生巨大的協同效應。合和中心二期的零售空間，以及本集團現有之零售空間，未來將共同組成灣仔最大的零售商業群之一。鑒於灣仔區正在進行重建，區內將發生重大變化。本集團將繼續物色機會，增加有關地段的土地儲備，以與灣仔現有物業組合及發展產生協同效應。

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。

發展中投資物業* 未來增長潛力

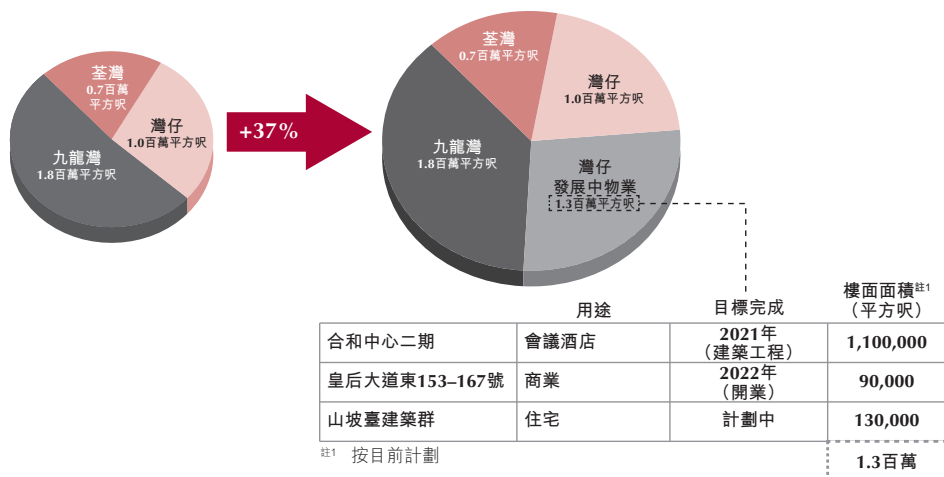
現在

總樓面面積：3.5百萬平方呎



未來

總樓面面積：4.8百萬平方呎



用途	目標完成	樓面面積 ^{註1} (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
		註1 按目前計劃	1.3百萬

* 包括酒店

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

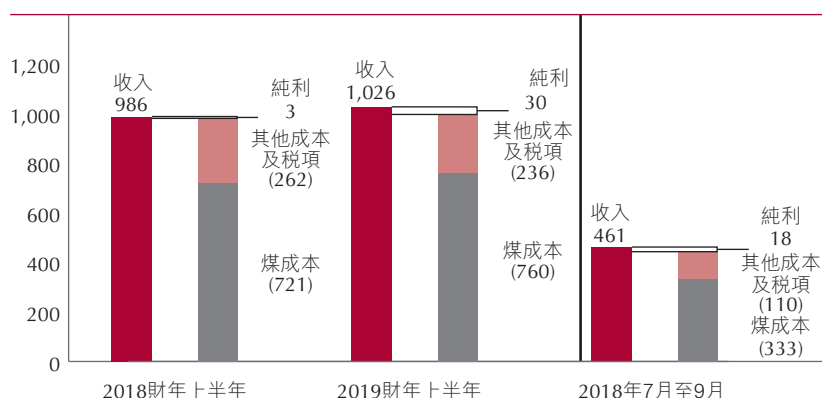
主要營運數據

		2018 年	
截至 9 月 30 日止六個月	2017	2018	7 月至 9 月
總發電量	28 億千瓦時	30 億千瓦時	13 億千瓦時
使用率 ^{註1} (時數)	54% (2,372 小時)	57% (2,504 小時)	50% (1,107 小時)
可利用率 ^{註2}	84%	89%	83%
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	363.0	370.1
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	666	663

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

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% (人民幣百萬元)



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。

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	9,675
可動用銀行貸款額(附註1)	3,340	3,340
現金及可動用銀行貸款額	13,704	13,015

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	1,400
淨現金(附註2)	8,964	8,275
總資產	56,237	55,904
股東權益	52,647	52,303
總負債／總資產比率	2.5%	2.5%
淨資產負債比率(附註3)	淨現金	淨現金

附註2：「淨現金」指銀行結餘及現金減總負債

附註3：「淨資產負債比率」按淨負債除以股東權益計算

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	1,400	100%	1,400	100%
	1,400		1,400	

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

註1：按現時計劃，或會作出改動

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

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

庫務政策

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

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

項目承擔之詳情載列於簡明綜合財務報表附註19。

或然負債

或然負債之詳情載列於簡明綜合財務報表附註20。

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。

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，恒生可持續發展企業基準指數成份股及恒生滬深港通大灣區綜合指數成份股。
- 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與本公司之管理層已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。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一八年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉詳情如下：

股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目 ⁽ⁱ⁾					佔已發行 股份總數之 概約百分比
	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 ⁽ⁱⁱ⁾ (受控制公司 擁有之權益)	其他權益	
		總權益	總權益			
胡爵士	75,083,240	27,073,300 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	111,450,000 ^(iv)	30,680,000 ^(v)	244,286,540 ^(viii)	28.12
何炳章	27,691,500	–	70,000	–	27,761,500	3.19
胡文新	29,000,000	–	–	–	29,000,000	3.33
郭展禮	1,275,000	–	–	–	1,275,000	0.14
胡文佳	2,645,650	–	–	–	2,645,650	0.30
胡爵士夫人	27,073,300	125,343,240 ^(vi)	61,190,000 ^(vii)	30,680,000 ^(v)	244,286,540 ^(viii)	28.12
陸勳荃	–	1,308,981	–	–	1,308,981	0.15
楊鑑賢	10,000	–	–	–	10,000	0.00
王永霖	338,000	–	–	–	338,000	0.03

附註：

- (i) 所有於股份之權益均為好倉。
- (ii) 此等公司權益乃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或控制行使不少於三分之一投票權。
- (iii) 家屬權益27,073,300股股份乃其妻子胡爵士夫人之權益。
- (iv) 公司權益111,450,000股股份乃由胡爵士持有之權益，此權益包括附註(vii)所列之公司權益61,190,000股股份。

其他資料^(續)

- (v) 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。
- (vi) 家屬權益 125,343,240 股股份乃胡爵士之權益，此股數包括胡爵士透過公司持有之 50,260,000 股股份。
- (vii) 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。
- (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。

除上述所披露者外，於二零一八年九月三十日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條須予存置之登記冊內，或須根據標準守則另行通知本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

本公司之股份認購權

- (A) 本公司之股份認購權計劃於二零一三年十月二十二日獲本公司股東批准（「合和實業股份認購權計劃」）。合和實業股份認購權計劃將於二零二三年十月二十一日屆滿，但屆滿後將仍可行使該認購權。
- (B) 自採納合和實業股份認購權計劃後並無認購權獲授出、已歸屬、被行使、已失效或尚未歸屬。

本公司之股份獎勵

- (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」）採納合和實業股份獎勵計劃（「合和實業股份獎勵計劃」）。除非董事會提早終止，否則合和實業股份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，本公司不得再授出任何獎勵。
- (B) 於回顧截止二零一八年九月三十日止三個月期內，根據合和實業股份獎勵計劃信託持有之股份已收取之現金股息收入達港幣 64,897 元（二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣 89,132 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或股份購買股份以作合和實業股份獎勵計劃之退回股份，或動用該等現金或股份支付有關該計劃之設立及行政上之費用、成本及開支，或將該等現金或股份退回本公司。
- (C) 於截至二零一八年九月三十日止三個月，並無獎授股份獲授出、被沒收、已歸屬或尚未歸屬。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年九月三十日，就董事所知，本公司主要股東及其他人士(已於上文披露之董事及最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益及淡倉詳情如下：

主要股東之姓名	身份	股份數目 ⁽ⁱ⁾	佔已發行 股份總數之 概約百分比
Longleaf Partners Small Cap Fund	實益擁有人	52,817,500	6.08%
Southeastern Asset Management, Inc.	投資經理	60,655,283 ⁽ⁱⁱ⁾	6.98%

附註：

- (i) 所有於股份之權益均為好倉。
- (ii) Southeastern Asset Management, Inc. 是 Longleaf Partners Small Cap Fund 之投資經理，因此，根據證券及期貨條例，被視為於 Longleaf Partners Small Cap Fund 所持有的股份中擁有權益。Southeastern Asset Management, Inc. 之 60,655,283 股股份權益包括由 Longleaf Partners Small Cap Fund 實益擁有之該批股份。

除上述所披露者外，於二零一八年九月三十日，本公司概無接獲佔已發行股份總數5%或以上，並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之其他權益或淡倉之通知。

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。

其他資料^(續)

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。本集團亦安排員工生日會、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。

於回顧三個月期內，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，於回顧三個月期內，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。

董事資料變動

董事資料之變動載列如下：

執行副主席兼董事總經理，胡文新先生JP

- 於二零一八年九月獲委任為北京體育大學中國冰球運動學院名譽教授
- 於二零一八年九月獲委任為香港青少年軍總會名譽顧問
- 於二零一八年九月獲委任為香港友好協進會有限公司之經濟事務委員會副主任

獨立非執行董事，陳祖恒先生

- 於二零一八年八月不再擔任為香港政府教育發展基金諮詢委員會委員

獨立非執行董事，葉毓強先生

- 於二零一八年九月獲委任為香港理工大學(國際銀行及房地產)之實務教授

除上述所披露者外，經本公司作出特定查詢並獲董事確認後，自本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

主席

胡應湘爵士 KCMG, FICE

香港，二零一八年十月三十一日



致合和實業有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本行已審閱載於第 48 至第 74 頁的合和實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表。此簡明綜合財務報表包括於二零一八年九月三十日的簡明綜合財務狀況表與由二零一八年七月一日至九月三十日期間的相關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。香港聯合交易所有限公司上市規則規定，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 號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，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。審閱該等簡明綜合財務報表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，令本行相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

本行對審閱結論並無保留意見，並懇請閣下注意，於此簡明綜合財務報表中截至二零一八年九月三十日及二零一七年九月三十日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表，以及若干說明附註，並未依據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。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
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	
		2017 港幣千元 (未經審核) (經重列)	2018 港幣千元 (未經審核)	2017 港幣千元 (未經審核)	2018 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務					
營業額	3	1,099,445	403,745	1,022,635	814,771
銷售及服務成本		(359,015)	(155,656)	(368,224)	(316,740)
		740,430	248,089	654,411	498,031
其他收入	4	65,237	72,577	60,981	128,037
其他收益及虧損	5	981	(102)	1,660	(2,364)
銷售及分銷成本		(40,302)	(19,357)	(39,233)	(38,483)
行政費用		(139,470)	(67,322)	(135,960)	(145,220)
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	290,678	953,745	1,053,395
財務成本	6	(8,654)	(2,356)	(7,569)	(5,466)
應佔合營企業溢利：	7				
發電廠項目		6,195	8,600	1,462	14,604
物業發展項目					
物業銷售及租賃		37,449	4,071	36,016	8,375
已落成投資物業公平值收益		-	-	-	25,225
應佔聯營公司溢利		886	414	1,283	792
除稅前溢利		2,044,048	535,292	1,552,867	1,536,926
所得稅支出	8	(189,924)	(34,217)	(162,968)	(66,911)
本期持續經營業務溢利		1,854,124	501,075	1,389,899	1,470,015
已終止經營業務(高速公路項目)					
應佔合營企業業績	23	440,416	-	476,684	7,975
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	7,975
所得稅支出		(26,125)	-	(30,285)	(399)
來自收費公路投資之本期溢利		408,169	-	431,374	7,576
出售合和公路基建之除稅前收益		-	-	-	5,782,332
來自出售合和公路基建收益之所得稅支出		-	-	-	(662,425)
出售合和公路基建之除稅後收益		-	-	-	5,119,907
本期已終止經營業務溢利		408,169	-	431,374	5,127,483
本期溢利		2,262,293	501,075	1,821,273	6,597,498

	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	
		2017 港幣千元 (未經審核) (經重列)	2018 港幣千元 (未經審核)	2017 港幣千元 (未經審核)	2018 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：					
一 持續經營業務		1,848,091	499,792	1,384,847	1,467,876
一 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：					
一 持續經營業務		6,033	1,283	5,052	2,139
一 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

	附註	30.6.2018 港幣千元 (經審核)	30.9.2018 港幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
已落成投資物業	11	32,947,300	33,253,800
物業、機械及設備	11	767,299	753,495
發展中物業	11		
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	12		
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
		44,965,259	45,298,459
流動資產			
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	13	41,429	49,024
按金及預付款項		133,863	141,223
應收合營企業之款項	14	175,306	175,306
銀行結餘及現金		10,364,439	9,675,426
		11,272,380	10,605,734
總資產		56,237,639	55,904,193

	附註	30.6.2018 港幣千元 (經審核)	30.9.2018 港幣千元 (未經審核)
股東權益及負債			
資本及儲備			
股本	15	11,197,829	11,197,829
儲備		41,449,398	41,105,585
本公司擁有人應佔權益		52,647,227	52,303,414
非控股權益		189,362	183,848
權益總額		52,836,589	52,487,262
非流動負債			
遞延稅項負債		516,784	528,031
其他負債		53,966	53,966
銀行貸款	16	1,400,000	1,400,000
		1,970,750	1,981,997
流動負債			
貿易及其他應付賬款	17	639,423	619,790
租務及其他按金		386,278	400,293
稅項負債		404,599	414,851
		1,430,300	1,434,934
總負債		3,401,050	3,416,931
股東權益及負債總額		56,237,639	55,904,193

簡明綜合權益變動表

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

	本公司擁有人應佔									
	股本	資本儲備	換算儲備	中國法定儲備	物業重估儲備	持作股份獎勵計劃之股份	保留溢利	小計	非控股權益應佔	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
於二零一七年七月一日(經審核)	11,197,829	10,010	362,396	151,879	452,391	(2,178)	35,073,737	47,246,064	2,360,763	49,606,827
本期溢利	-	-	-	-	-	-	2,110,297	2,110,297	151,996	2,262,293
本期其他全面收益	-	-	285,054	-	-	-	-	285,054	99,694	384,748
本期全面收益總額	-	-	285,054	-	-	-	2,110,297	2,395,351	251,690	2,647,041
合營企業之溢利攤分比率之變動	-	-	(10,126)	(4,578)	-	-	-	(14,704)	(7,343)	(22,047)
向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(259,734)	(259,734)
於期內確認為分派之股息 (附註10)	-	-	-	-	-	-	(1,043,721)	(1,043,721)	-	(1,043,721)
儲備相互轉撥	-	-	-	19,308	-	-	(19,308)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日 (未經審核)	11,197,829	10,010	637,324	166,609	452,391	(2,178)	36,121,005	48,582,990	2,345,376	50,928,366
於二零一八年七月一日(經審核)	11,197,829	10,010	93,289	88,613	452,391	(2,178)	40,807,273	52,647,227	189,362	52,836,589
本期溢利	-	-	-	-	-	-	499,792	499,792	1,283	501,075
本期其他全面支出	-	-	(79,282)	-	-	-	-	(79,282)	(6,797)	(86,079)
本期全面(支出)收益總額	-	-	(79,282)	-	-	-	499,792	420,510	(5,514)	414,996
於期內確認為分派之股息 (附註10)	-	-	-	-	-	-	(764,323)	(764,323)	-	(764,323)
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	11,197,829	10,010	14,007	88,613	452,391	(2,178)	40,542,742	52,303,414	183,848	52,487,262

簡明綜合現金流量表

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

	截至 十二月三十一日 止六個月 2017 港幣千元 (未經審核)	截至 九月三十日 止三個月 2018 港幣千元 (未經審核)
經營業務		
經營活動所產生之現金	438,746	147,337
已付稅項	(95,829)	(23)
來自經營業務之現金淨額	342,917	147,314
投資業務		
已收合營企業(扣除中國預扣稅)及聯營公司之股息	782,142	–
已落成投資物業之增加	(125,258)	(23,357)
擬發展/發展中物業之增加	(91,673)	(40,801)
合營企業之還款	115,000	–
出售歸類為持作出售資產所得款項及按金淨額	221,887	–
出售投資物業所得款項淨額	32,996	–
其他投資現金流量	30,108	50,481
來自(用於)投資業務之現金淨額	965,202	(13,677)
融資活動		
新增銀行貸款	200,000	–
已付股息及分派予：		
本公司擁有人	(1,043,721)	(764,323)
非控股權益	(259,734)	–
其他融資現金流量	(31,747)	(20,214)
用於融資活動之現金淨額	(1,135,202)	(784,537)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	172,917	(650,900)
期初現金及現金等值物	4,575,902	10,364,439
外幣兌換率變動之影響	82,632	(38,113)
期末現金及現金等值物	4,831,451	9,675,426
即銀行結餘及現金		

簡明綜合財務報表附註

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

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備保留意見的情況下，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

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)

物業租賃收益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。

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)

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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

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)

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。

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。

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

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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

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

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。

3. 營業額及分部資料(續)

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		
	分部間之			分部間之		
	對外 港幣千元	收益 港幣千元	合併 港幣千元	對外 港幣千元	收益 港幣千元	合併 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		
	分部間之			分部間之		
	對外 港幣千元	收益 港幣千元	合併 港幣千元	對外 港幣千元	收益 港幣千元	合併 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

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

3. 營業額及分部資料(續)

分部收益(續)

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。

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 (供參考之用)	
對外客戶之總分部收益	3,322,541	687,745	3,254,082	1,454,413
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)	(62,234)	(40,875)	(106,606)
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)	(24,044)
發電廠	(481,620)	(214,356)	(453,335)	(493,787)
物業發展及物業投資	(148,510)	(7,410)	(203,576)	(15,205)
簡明綜合損益及其他全面 收益表所示營業額*	1,099,445	403,745	1,022,635	814,771

- * 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

3. 營業額及分部資料(續)

分部業績(續)

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184,346,000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 (供參考之用)	
分部業績	1,135,602	246,970	1,068,350	471,747
已落成投資物業之公平值收益	1,351,394	290,678	953,745	1,053,395
應佔合營企業之已落成投資物業 公平值收益	-	-	-	25,225
財務成本	(8,654)	(2,356)	(7,569)	(5,466)
減：已終止經營業務分部業績	(434,294)	-	(461,659)	(7,975)
持續經營業務除稅前溢利	2,044,048	535,292	1,552,867	1,536,926

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 (供參考之用)	
來自持續經營業務之其他收入包括：				
銀行存款利息收入	42,473	62,234	40,875	106,606

5. 其他收益及虧損

	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	
	2017 港幣千元 (經重列)	2018 港幣千元	2017 港幣千元 (供參考之用)	2018 港幣千元
持續經營業務				
淨匯兌收益(虧損)	981	(102)	1,660	(2,364)

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

7. 應佔合營企業溢利

	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	
	2017 港幣千元 (經重列)	2018 港幣千元	2017 港幣千元 (供參考之用)	2018 港幣千元
持續經營業務				
在中國之發電廠項目				
應佔合營企業溢利	6,195	8,600	1,462	14,604
物業發展項目(轄滙及利東街)				
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

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

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 (供參考之用)	2018 港幣千元
持續經營業務				
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)。

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 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 2018 (供參考之用) 港幣千元	
持續經營及已終止經營業務 用以計算每股基本溢利之盈利 本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 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 2018 (供參考之用) 港幣千元	
持續經營業務 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
已終止經營業務 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

10. 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)
	1,043,721	764,323
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)
	478,372	260,564

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中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。

11. 已落成投資物業、物業、機械及設備及發展中物業

本集團的已落成投資物業及發展中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，與本集團概無關連。就已落成投資物業而言，主要包括寫字樓、零售及住宅物業，估值乃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，或(倘適用)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。就發展中投資物業而言，估值乃以直接比較法參考相關市場之可比較銷售交易而作出，並已就擬發展項目擬支付之建築成本計提撥備。使用之估值技術與過往年期無分別。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。因此而產生之已落成投資物業之公平值收益約為港幣290,678,000元已直接於截至二零一八年九月三十日止三個月期間之損益中確認(於截至二零一七年十二月三十一日止六個月：港幣1,351,394,000元)。於兩個期間發展中投資物業的公平值沒有重大改變。

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

12. 合營企業權益

	30.6.2018 港幣千元	30.9.2018 港幣千元
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	631,867
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	478,687	453,177
	1,110,554	1,085,044
在香港之物業發展項目		
應佔收購後溢利及其他全面收益	732,239	736,310
	1,842,793	1,821,354

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

13. 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：

	30.6.2018 港幣千元	30.9.2018 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
應收銀行存款利息	26,965	32,122
	14,464	16,902
	41,429	49,024

14. 應收合營企業款項

應收宏置合營企業款項為無抵押、免息及須按要求時償還。

15. 股本

	股份數目		股本	
	30.6.2018 千股	30.9.2018 千股	30.6.2018 港幣千元	30.9.2018 港幣千元
普通股已發行及繳足	869,145	868,621	11,197,829	11,197,829

於二零一八年六月三十日止年度回購之524,500股普通股已於截至二零一八年九月三十日止三個月期間註銷。

認股權計劃

於截至二零一八年九月三十日止三個月期間及截至二零一七年十二月三十一日止六個月期間，概無獲授出、已歸屬、被行使、已失效或尚未歸屬之本公司股份認購權。

股份獎勵計劃

於截至二零一八年九月三十日止三個月期間及截至二零一七年十二月三十一日止六個月期間，概無獲授出、已歸屬、被沒收或尚未歸屬之本公司獎授股份。

16. 銀行貸款

	30.6.2018 港幣千元	30.9.2018 港幣千元
無抵押銀行貸款	1,400,000	1,400,000
須於下列期間償還之賬面值：		
多於兩年，但不超過五年	1,400,000	1,400,000

17. 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：

	30.6.2018 港幣千元	30.9.2018 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
應付保固金	99,191	95,136
應付附屬公司之少數股東款項	44,806	48,350
應付聯營公司款項	19,772	19,772
應付聯營公司款項	833	833
應計建築及其他成本	833	833
應計員工成本	412,802	392,290
應計銀行貸款之利息	60,987	62,128
	1,032	1,281
	639,423	619,790

18. 總資產減流動負債／流動資產淨值

本集團於二零一八年九月三十日之總資產減流動負債及流動資產淨值分別約為港幣544.69億元(二零一八年六月三十日：港幣548.07億元)及港幣91.71億元(二零一八年六月三十日：港幣98.42億元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

19. 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(二零一八年六月三十日：港幣1.53億元)。

(b) 合和新城

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

(d) 物業翻新

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

20. 或然負債

擔保

於二零一八年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

於二零一八年六月三十日，本公司之附屬公司就其物業之若干買方償還銀行按揭貸款港幣1,100萬元出任擔保人。此外，於二零一八年六月三十日，本公司為銀行就宏置合營企業發行的若干履約保證金出任擔保人，金額以港幣1.19億元為限，該全數擔保額已於截至二零一八年九月三十日止三個月期間到期。

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

21. 關連人士交易

除於簡明綜合財務報表內其他部分所披露者外，本集團並無其他與關連人士之重大結餘或交易。

22. 金融工具之公平值計量

董事認為，按攤銷成本計量並列入簡明綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

23. 已終止經營業務

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團訂立出售協議以轉讓合和公路基建合共66.69%股權給予獨立的第三者，總代價約為港幣98.65億元。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。該出售事項於二零一八年四月四日完成。

本期間來自已終止經營業務之溢利已載於簡明綜合損益及其他全面收益表。比較數字已予重列，以將收費公路投資業務作為已終止經營業務重新呈列。

簡明綜合財務報表附註(續)

由二零一八年七月一日至九月三十日期間

23. 已終止經營業務(續)

截至
十二月三十一日
止六個月
2017
港幣千元

本期來自己終止經營業務之溢利包括以下各項：

應佔合營企業稅項(計入應佔合營企業溢利) 173,151

來自己終止經營業務之現金流量

經營業務現金流出淨額	(18,486)
投資業務現金流入淨額	709,794
融資活動現金流出淨額	(779,965)
	(88,657)

公司資料及重要日期

董事會

胡應湘爵士¹KCMG, FICE
主席
何炳章先生
副主席
胡文新先生²JP
執行副主席兼董事總經理
郭展禮先生
董事副總經理
胡文佳先生[#]
胡爵士夫人郭秀萍女士^{*JP}
陸勵荃女士^{**}
楊鑑賢先生
李嘉士先生^{*JP}
王永霖先生
梁國基博士工程師
陳祖恒先生^{**}
嚴震銘博士^{**}
中村亞人先生^{**}
葉毓強先生^{**}

¹ 亦為何炳章先生之替代董事

² 亦為胡應湘爵士及胡爵士夫人郭秀萍女士之替代董事

[#] 非執行董事

^{**} 獨立非執行董事

審計委員會

陳祖恒先生
主席
陸勵荃女士
葉毓強先生
嚴震銘博士

薪酬委員會

葉毓強先生
主席
陸勵荃女士
李嘉士先生^{JP}
嚴震銘博士

公司秘書

顧菁芬女士

註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東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⁺

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行
創興銀行有限公司
花旗銀行
星展銀行有限公司
恒生銀行有限公司
瑞穗實業銀行
三菱UFJ銀行
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

⁺ 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

電話：(852) 2528 4975
圖文傳真：(852) 2529 8602
電郵：ir@hopewellholdings.com

公司網址

www.hopewellholdings.com

重要日期

公佈中期業績

暫停辦理股份過戶登記手續

派付第一次中期股息(每股為港幣30仙)

二零一八年十月三十一日

二零一八年十一月十五日

二零一八年十一月二十三日

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。

「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
「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
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「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
「政府」或「香港政府」	指	中國香港特別行政區政府
「宏置」	指	宏置發展有限公司，為禧滙／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
「合和公路基建股份」	指	合和公路基建之每股面值港幣0.10元之普通股
「合和實業股份」或「股份」	指	本公司之普通股
「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
「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
「中國內地」	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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「胡爵士」	指	胡應湘爵士

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「一帶一路」	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



合和實業有限公司

香港灣仔皇后大道東183號
合和中心64樓
電話：(852) 2528 4975
傳真：(852) 2861 2068
www.hopewellholdings.com

