

HKRI

香港興業國際集團有限公司
HKR International Limited



INTERIM REPORT
2017/18
中期報告

40th
anniversary

目錄

| | |
|----------------|------|
| 業務及財務概要 | 2 |
| 管理層討論及分析 | 3 |
| 其他資料 | 9 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 14 |
| 簡明綜合損益表 | 15 |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 16 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 17 |
| 簡明綜合權益變動報表 | 18 |
| 簡明綜合現金流量表 | 20 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 21 |
| 公司資料及投資者日誌 | 封底內頁 |

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內及回顧期後的重大事項

- 5月 - 中染大廈翻新工程竣工
- 6月 - 2016/2017年全年業績公佈
- 7月 - 雙寓取得入伙紙
- 8月 - 以代價750百萬港元出售信德中心招商局大廈22樓，出售事項將於2017年11月30日或之前完成
- 9月 - 舉行2017年股東週年大會
- 10月 - 沙田住宅項目尚珩開售
- 中染大廈名為8咪半的購物商場全面開業
- 11月初 - 范鴻齡先生獲委任為獨立非執行董事
- 上海興業太古滙盛大開業

財務概要

| | 截至9月30日止6個月 | | 截至2017年 |
|------------|--------------|---------|---------|
| | 2017年 | 2016年 | 3月31日 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 止年度 |
| | | | 百萬港元 |
| 業績 | | | |
| 營業額 | 882.8 | 1,072.5 | 2,234.1 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 762.7 | 607.8 | 823.9 |
| 每股基本盈利(港仙) | 56.5 | 45.0 | 61.0 |

| | 9月30日 | | 2017年 |
|-------------|-----------------|----------|----------|
| | 2017年 | 2016年 | 3月31日 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 財務狀況 | | | |
| 資產總值 | 31,184.8 | 28,271.8 | 29,630.6 |
| 負債總額 | 11,305.2 | 9,594.9 | 10,877.0 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 17,493.9 | 16,389.7 | 16,385.8 |
| 每股資產淨值(港元) | 13.0 | 12.1 | 12.1 |

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2017年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

集團於本期間之未經審核營業額為882.8百萬港元，去年同期則為1,072.5百萬港元。本公司股東應佔本期間之綜合溢利為762.7百萬港元，較去年同期之607.8百萬港元增加25.5%。每股基本盈利為56.5港仙，去年同期則為45.0港仙。

中期股息

董事會已向於2017年12月6日名列本公司股東名冊之股東宣派本期間之中期股息每股3港仙。中期股息將於2017年12月20日派付。而於去年同期，本公司並無向其股東派付中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

就該中期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2017年12月5日及6日暫停辦理股份過戶登記手續。於此兩天，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格收取中期股息，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票最遲須於2017年12月4日下午4時30分或之前送達本公司之香港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室，以辦理登記手續。

業務回顧

除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。

物業發展及物業投資

香港

愉景灣

為進一步改善區內設施，集團的附屬公司－香港興業有限公司正進行愉景灣巴士總站及愉景廣場零售商場的優化及擴展工程，預計於2019年完成。

另外，集團正在興建若干住宅項目，並已向香港特區政府提交申請於愉景灣增建新的住宅發展項目。

集團於愉景灣發展項目中擁有50%權益。

沙田尚珩

項目由集團與南豐發展有限公司合作發展，雙方各佔50%權益。項目包括三幢豪華住宅大廈及若干幢別墅，總樓面面積約為12,500平方米。項目於2017年10月以招標方式開售。

整個發展項目將於2017/2018財政年度內竣工。

屯門雙寓

該發展項目包括優質住宅單位及購物商場，總樓面面積約為12,300平方米。項目於2016年10月推售，截至2017年9月30日，所有單位已近售罄。整個項目將於2017/2018財政年度內竣工。

集團於該發展項目中擁有75%權益。

西貢甲邊朗項目

該項目為一幢現代豪華別墅，坐擁開揚海景及偌大花園，總樓面面積約350平方米，現已竣工。

管理層討論及分析

大埔市地段第 223 號及第 229 號

2016年11月，集團與希慎興業有限公司合資投得大埔兩幅政府土地（總值約3,400百萬港元），持股比例分別為40%及60%。土地將開發為低密度豪華住宅，預計於2021年竣工。

愉景灣愉景廣場及愉景北商場

截至2017年9月30日，愉景廣場及愉景北商場均達到高出租率，分別為92%及97%，繼續為集團帶來穩定的租金收入。

集團於愉景廣場及愉景北商場中擁有50%權益。

荃灣中染大廈

中染大廈已由工廈翻新並轉換為商廈，有關工程於2017年5月完成。項目共有27層，總樓面面積達90,600平方米。名為8呎半的購物商場及建於其上的辦公樓層目前出租率為55%。

長沙灣西港都會中心

於本期間，西港都會中心平均出租率達93%，租金收入保持穩定。

屯門中央廣場公共停車場

於屯門中央廣場的325個停車位繼續為集團帶來令人滿意的租金收入。

中國內地

上海興業太古滙

興業太古滙的總樓面面積約為322,000平方米，包括兩幢超高層甲級辦公樓（香港興業中心一座及二座）、兩家精品酒店、一幢酒店式公寓及一座高級購物中心，並附設充裕停車位，為上海最知名及最受歡迎的商業物業之一，吸引多家國際及本地租戶進駐。截至2017年9月底，兩座辦公樓的出租率達74%，購物中心錄得逾九成的高出租率。

集團於興業太古滙中擁有50%權益。

浙江省嘉興市香港興業御緹灣

香港興業御緹灣共有577個公寓單位及20座別墅，總樓面面積約83,000平方米。截至2017年9月30日，已售出98%單位。

浙江省嘉興市香港興業環頤灣

香港興業環頤灣總樓面面積約102,000平方米，為嘉興市內的優質住宅項目，毗鄰集團的香港興業御緹灣。項目將發展為豪華住宅，計劃於2018年年底竣工，提供約700個低層及高層公寓單位。

浙江省杭州市香港興業耦園

香港興業耦園位處浙江杭州未來科技城，預計將於2018年年底竣工，提供396個低層公寓及別墅單位。首批單位於2017年3月進行預售。截至2017年9月30日，逾92%推售單位已經售出。

天津津匯廣場

津匯廣場為集團於天津持有15%權益的投資物業，總樓面面積超過152,000平方米。於本期間，兩幢辦公樓及天津日航酒店分別維持88%的出租率及74%入住率，持續為集團帶來穩定的租金收入。名為天津和平大悅城的商場的出租率超過87%，為深受當地年輕人歡迎的熱點。

上海中山學林苑

中山學林苑為一幢樓高30層的住宅大廈，坐落於上海長寧區，鄰近中山公園。該物業共有120個單位，總樓面面積約21,700平方米。大廈已進行優化並作分層出售。

泰國

曼谷 *The Sukhothai Residences*

此豪華公寓式住宅大廈坐落於曼谷 Sathorn Road，在曼谷的高端住宅市場居領先地位，其196個單位中已售出超過95%。

曼谷 *Wireless Road* 項目

集團位於曼谷 Wireless Road 的永久屬權土地之地盤面積約12,600平方米。集團持有此項目49%權益。

曼谷 *Yannawa* 區 *Rama 3 Road* 項目

該項目位於曼谷 Yannawa 區 Bang Phongphang 分區 Rama 3 Road，毗鄰湄南河。現正進行發展規劃，預計可提供約1,500個住宅單位，項目預計於2018年動工。

日本

東京 *Proud Roppongi*

集團與野村不動產株式會社合作，把位於東京六本木四丁目的 Proud Roppongi 重新開發為高端住宅項目。項目共設35個單位，已接近售罄，並於2017年10月及11月進行交付。集團持有該項目51%權益。

北海道二世谷項目

集團持有位於二世谷的若干塊住宅用地作為土地儲備，該等地塊毗鄰北海道 Niseko Annupuri 滑雪區，總佔地面積約為60,000平方米。

於東京的投資物業

於2017年7月，集團收購一項新投資物業 Haluwa Shibakoen，為一座位於東京港区樓高15層的住宅大樓。於2017年9月30日，該物業出租率達98%。同時，集團在東京擁有另外四項物業：Horizon Place Akasaka（高層住宅大樓）、Graphio Nishi-Shinjuku（位於中心地帶的辦公樓）、Souei Park Harajuku（位於涉谷的住宅大樓）及 Veneo Minami-Azabu（位於港区的住宅大樓）。截至2017年9月30日，Horizon Place Akasaka 出租率為96%，而另外三項物業已全數租出。

配套服務

於本期間，愉景灣的四個會所，即愉景灣高爾夫球會、愉景灣遊艇會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所，均正進行多項優化工程，為會員及訪客提供更優質的設施及服務。集團附屬公司為愉景灣住客提供多種交通服務，包括渡輪、陸路交通及隧道服務。集團正引入更多環保巴士，取代現時的單層巴士，藉此提升巴士服務的質素。

於本期間，集團位於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務持續運作良好。

集團擁有愉景灣服務營辦商50%權益。

管理層討論及分析

酒店業務

香港

香港愉景灣酒店

酒店市場競爭仍然激烈，在迪士尼探索家度假酒店啟用後尤甚。儘管如此，香港愉景灣酒店於本期間仍錄得78%的平均入住率。酒店亦獲旅遊及休閒業務夥伴頒發多項殊榮，包括於《新婚通信》2017年全城至Like大賞中獲選為「至Like童話婚禮」。

集團擁有香港愉景灣酒店50%權益。

泰國

The Sukhothai Bangkok

酒店的Terrace Wing、會所及游泳池自2017年5月起關閉進行裝修，以致影響了業務表現。於本期間，酒店平均入住率為58%。The Sukhothai Bangkok繼續享譽業界，並獲頒發多項殊榮，例如Celadon、La Scala及Colonnade贏得第19屆曼谷最佳餐廳獎項，以及TripAdvisor頒發的Certificate of Excellence。酒店現為Design Hotels™的成員，並會借助這個品牌，進一步拓展全球市場推廣工作。

醫療保健

集團全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)經營的全面醫療保健服務網絡遍及香港、澳門及馬尼拉。健力秉持為公眾「創造健康生活方式」的理念，提供不同醫療服務，包括慢性疾病治療中心(確進醫療)、中醫門診(恬愉堂中醫中心)、牙科診所(恒健牙科醫務所)、癌症診斷及治療中心(安美癌科治療中心)以及多元化專科門診中心(Healthway Medical)。

除牙科診所涉及43%的第三方權益外，健力之其他業務均由集團全資擁有。

人力資源

截至2017年9月30日，集團於香港及海外的僱員總人數為2,436名。集團深明為僱員提供支持及積極工作環境的重要性，故一直檢討其人力資源政策及員工福利。為保持集團在人力資源市場的競爭力，集團亦已提升多項福利，例如待產假、有薪產假、節日提前下班安排及員工家屬可享的其他福利等。

除此以外，集團亦繼續為員工提供學習及發展機會，以配合集團的業務發展方向。

資訊科技

集團繼續投放資源於先進的資訊科技平台，以提升效率和資訊透明度。當中包括採用全新的雲端租務管理系統，改善有關租務的行政工作及管理。

展望

全球市場環境充滿挑戰，經濟情況仍然不穩定。美國聯邦儲備局近月公佈了縮表計劃，英國則繼續受脫歐談判影響，而其他地緣政治因素亦影響市場資金流向。

然而，近月的經濟數據顯示，美國的經濟增長步伐緩慢，聯儲局有可能減慢加息速度。儘管聯儲局較早前曾三次加息，但本港銀行體系資金充裕，按揭市場競爭激烈，故未有完全跟隨美國加息。

另一方面，香港特區政府推出的調控措施對樓市未見太大影響，住宅市場重拾升軌。儘管升幅放緩，但由於市場需求龐大，相信價格上升周期將會持續。

內地經濟增長速度放緩，中央政府的政策刺激內需之餘，同時保持物業市場穩定。此政策已見成效，將物業價格調控至可持續的水平，此亦有利於整體物業市場。

整體市況不穩，集團將密切留意有關風險和市場發展，但整體而言我們對日後的增長保持審慎樂觀。集團在亞洲各地擁有多元化業務組合，為集團業務的發展提供了穩固的基礎。

我們的物業發展業務繼續有良好表現，近期在香港銷售的住宅項目雙寓及尚珩均廣受市場歡迎；而即將在嘉興市推出的樓盤香港興業瓊頤灣也備受市場關注。憑藉穩固的根基，我們將繼續集團的營運方針，在香港以至中國內地尋求發展新住宅項目的機遇。

物業投資方面，集團在內地的旗艦項目興業太古滙，以及在香港經活化的中染大廈，均在2017年下半年盛大開業。集團銳意在這此商業綜合項目內提供別樹一格的生活體驗，使它們能在市場中脫穎而出。我們非常有信心這些商業項目日後能為集團帶來長期穩定收入。

酒店業務維持穩健，香港愉景灣酒店及The Sukhothai Bangkok表現不俗。在2018年初，集團將迎來第三間酒店——上海素凱泰酒店，進一步鞏固我們自家的Sukhothai品牌。

2017年是集團進軍地產業務40周年，對我們來說別具意義。過去40年是一段令人驚喜的旅程，過程中集團累積不少經驗，成果豐碩。展望未來，憑藉我們不斷創新、止於至善的精神，集團將保持其一貫的營運方針，以謹慎的態度，在不同市場尋求合適的機遇和夥伴，投入高發展潛力的項目，致力為股東帶來最大回報。

財務回顧

股東資金

於2017年9月30日，集團的股東資金增加1,108.1百萬港元至17,493.9百萬港元(2017年3月31日：16,385.8百萬港元)。集團本期間之毛利率為31.7%(截至2017年3月31日止年度：30.8%)。

主要投資活動

於2017年8月，集團訂立臨時買賣協議出售香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈22樓，代價為750.0百萬港元，其中按金75.0百萬港元已於2017年9月收取。

於本期間，集團以代價243.4百萬港元收購一幢位於日本的住宅大廈。

於本期間，一家合營公司以授予其之銀行信貸額所得的款項向集團償還股東貸款淨額636.1百萬港元。此外，集團向另一家合營公司轉貸股東貸款75.0百萬港元，作為營運資金。

主要營運業務

於本期間，出售香港、泰國、中國內地及日本若干發展物業的銷售所得款項分別為381.9百萬港元、88.5百萬港元、324.5百萬港元及4.9百萬港元。

流動資金

於2017年9月30日，集團持有現金及證券投資總額2,753.8百萬港元(2017年3月31日：2,792.1百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為7,493.7百萬港元(2017年3月31日：7,793.9百萬港元)。

管理層討論及分析

資本負債比率

於2017年9月30日，按集團綜合借貸淨額除股東資金計算的集團資本負債比率為28.4%（2017年3月31日：32.0%）。

銀行信貸額及其他貸款

集團密切監察其流動資金需求，並在適當時候為其發展項目及營運安排融資。

於2017年9月30日，未動用之信貸額約為6,720.4百萬港元（2017年3月31日：6,417.3百萬港元）。

於2017年9月30日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期一年內償還的佔18.9%（2017年3月31日：20.1%）、一至兩年內償還的佔8.3%（2017年3月31日：3.5%）及兩至五年內償還的佔72.8%（2017年3月31日：76.4%）。

庫務政策

集團已集中其庫務職能，並在庫務管理方面採取審慎政策。鑒於資產與負債大部分以港元及美元計算，集團之外匯風險有限。為管理若干海外投資所面對的外匯風險，集團維持對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期或期貨安排。集團的銀行信貸額主要按浮動息率計算，並將在合適及需要時為中短期的借貸安排利率掉期，以管理其利率風險。

集團的政策為嚴格限制使用金融衍生工具作投機用途。

資產抵押

於2017年9月30日，賬面總值為656.0百萬港元（2017年3月31日：997.2百萬港元）之若干投資物業及持作出售物業已作為集團之若干銀行貸款之抵押。

此外，集團於2017年9月30日向一家合營公司提供約721.2百萬港元（2017年3月31日：無）的貸款已向銀行作後償保證，以獲取授予該合營公司的銀行信貸額，為大埔發展項目撥資。

或然負債

集團以股權比例為限就一家被投資公司獲授的銀行信貸額向銀行提供公司擔保而涉及的或然負債於2017年9月30日為127.8百萬港元（2017年3月31日：123.2百萬港元）。集團於該被投資公司之權益分類為其他非流動資產。

於2017年9月30日，本公司兩家附屬公司就集團物業買家獲授按揭貸款而提供的擔保為43.8百萬港元（2017年3月31日：44.5百萬港元）。

於2017年5月，本公司以一家合營公司的股權比例向銀行提供公司擔保，以獲取授予該合營公司的銀行信貸額，為大埔發展項目撥資。於2017年9月30日，股權比例40%的銀行貸款結餘為666.1百萬港元（2017年3月31日：無）。

此外，於2017年9月30日，本公司就完成一家合營公司的沙田項目而就銀行向香港特區政府作出的財務承擔提供按股權比例計算的公司擔保50.1百萬港元（2017年3月31日：無）。

除上文披露者外，於2017年9月30日，集團並無其他重大或然負債。

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2017年9月30日，董事及彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

a) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

| 董事名稱 | 身份 | 普通股數目 | | | | 總數 | 佔已發行股本之概約百分比 |
|------|--------------------------|-----------|------|-------------------------|--------------------------------|-------------|--------------|
| | | 個人權益 | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 | | |
| 查懋聲 | 實益擁有人、受控法團權益及 酌情信託受益人 | 3,113,113 | - | 16,867,074 ¹ | 618,895,387 ² | 638,875,574 | 47.31 |
| 查懋成 | 實益擁有人及酌情信託 受益人 | 1,140,253 | - | - | 629,498,383 ² | 630,638,636 | 46.70 |
| 查懋德 | 酌情信託受益人 | - | - | - | 628,200,885 ² | 628,200,885 | 46.52 |
| 王查美龍 | 酌情信託創立人及/或受益人 | - | - | - | 627,487,463 ^{3&4} | 627,487,463 | 46.47 |
| 夏佳理 | 信託受益人 | 241,472 | - | - | - | 241,472 | 0.02 |
| 鍾心田 | 實益擁有人 | 315,084 | - | - | - | 315,084 | 0.02 |
| 何柏貞 | 實益擁有人 | 85,600 | - | - | - | 85,600 | 0.01 |
| 鄧滿華 | 實益擁有人 | 135,200 | - | - | - | 135,200 | 0.01 |

¹ 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。

² 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」)及LBJ Regents Limited (「LBJ Regents」)之法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。

³ 577,842,756股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有而該董事屬於酌情受益人。

⁴ 該董事為由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共49,644,707股股份之權益。

b) 股份期權

若干董事獲授本公司之股份期權，有關詳情載於下文「股份期權計劃」一段。

除上文披露者及由若干董事以代理人名義持有本公司若干附屬公司股本之非實益權益外，於2017年9月30日，董事或彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券條例)之任何股份、相關股份及債權證中概無擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據上市規則所載標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

其他資料

股份期權計劃

本公司現時之股份期權計劃於2011年9月8日獲採納(「2011年計劃」)，按2011年計劃將可授出股份之上市地位亦已於2011年9月9日獲聯交所上市委員會批准。根據2011年計劃，可向(其中包括)本公司、其附屬公司及/或其聯營公司之董事、全職僱員及任何顧問授出股份期權。根據2011年計劃，就授出股份期權而可供認購的本公司股份總數為135,027,436股，相等於本公司於本中期報告日期(即2017年11月15日)已發行股本的10%。截至2017年9月30日止6個月，概無股份期權根據2011年計劃條款獲授出、註銷或失效。2011年計劃項下股份期權於本期間之變動詳情如下：

| 參與者姓名 | 授出日期 | 每股行使價 (港元) | 行使期 ⁵ | 股份期權數目 | | |
|-------|------------|---------------|---------------------------|----------------------|-------|-----------------------|
| | | | | 於2017年 4月1日 結餘 | 本期間行使 | 於2017年 9月30日 結餘 |
| 查懋聲 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 2,900,000 | - | 2,900,000 |
| 查懋成 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 2,900,000 | - | 2,900,000 |
| 鍾心田 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 2,000,000 | - | 2,000,000 |
| 鄧滿華 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 2,000,000 | - | 2,000,000 |
| 王查美龍 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 1,100,000 | - | 1,100,000 |
| 查懋德 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 1,100,000 | - | 1,100,000 |
| 夏佳理 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 1,100,000 | - | 1,100,000 |
| 鄭家純 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 1,100,000 | - | 1,100,000 |
| 何柏貞 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 700,000 | - | 700,000 |
| 張永霖 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 500,000 | - | 500,000 |
| 鄧貴彰 | 2017年2月28日 | 4.23 | 2017年2月28日至 2027年2月27日 | 200,000 | - | 200,000 |
| 總計 | | | | 15,600,000 | - | 15,600,000 |

⁵ 股份期權概無任何有效期。

主要股東

於2017年9月30日，根據證券條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 普通股數目 | 佔已發行股本 之概約百分比 |
|----------------------------|-------|--------------------------|------------------|
| CCM Trust (Cayman) Limited | 法團受託人 | 560,153,905 ⁶ | 41.48 |
| LBJ Regents Limited | 法團受託人 | 91,894,801 ⁷ | 6.81 |

⁶ 560,153,905股股份乃由CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

⁷ 91,894,801股股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

除上文披露者外，於2017年9月30日，概無於本公司股份或相關股份之其他權益或淡倉記錄於本公司根據證券條例第336條須存置之登記冊內。

董事認購股份或債權證之權利

於本期間，董事並無獲授或行使任何本公司股份期權。

除上述「股份期權計劃」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本期間內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於本期間，除了第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)有所偏離外，本公司已全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。董事會主席查懋聲先生因有其他公務在身，未能出席本公司於2017年9月4日舉行之股東週年大會(「股東年會」)；本公司董事會副主席兼董事總經理(及薪酬委員會成員)查懋成先生擔任股東年會主席。所有其他執行董事及鄧貴彰先生(獨立非執行董事兼審核委員會主席及提名委員會成員)均有出席股東年會以回應提問。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則(包括不時生效的修訂)，作為其本身規管董事以及根據其職位及職務有可能管有集團內幕消息的特定僱員進行證券交易的常規守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定準則。

董事資料之變更

於2017年11月1日，范鴻齡先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。此外，根據上市規則第13章第13.51B(1)條，下列董事的資料於本公司2016/2017年年報刊發日期後有所變更並須予披露：

鄭家純博士於2017年9月15日獲委任為有線寬頻通訊有限公司之副主席及非執行董事，及於2017年6月10日辭任國際娛樂有限公司之主席及執行董事。彼亦於2017年10月獲香港特區政府頒授大紫荊勳章。

鄧貴彰先生為鴻騰精密科技股份有限公司之獨立非執行董事，該公司以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務並於2017年7月13日於聯交所主板上市。

上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.21條所載之持續責任並參照第13.18條之規定，下列為於2017年9月30日附有本公司控權股東須履行特定責任條件的貸款協議的詳情。根據上市規則第13.17條及第13.19條，該貸款協議的存在沒有對本公司構成報告責任。

本公司為一份於2015年9月8日訂立的貸款協議(「貸款協議」)的借款人。貸款協議有關一項本金總額為80億港元之可轉讓定期貸款及循環信貸融資，最後到期日為該貸款協議訂立日期起計五年屆滿之日。

其他資料

根據貸款協議(其中包括)，倘若於貸款協議訂立日期持有本公司單一最大股權(直接及間接)之本公司既有個人股東(連同彼之聯繫人士)，在貸款協議存續期間內的任何時間不再是本公司單一最大實益股東，則構成違約事項。

於貸款協議日期，本公司之主席查懋聲先生，其個人及連同彼之聯繫人士，包括一家控權公司及作為若干酌情家族信託(據查懋聲先生所知彼為其中一名酌情受益人)法團受託人之若干公司，直接及間接合共持有本公司638,875,574股股份權益，即相當於本公司已發行股本約47.31%，並按貸款協議被視為當時持有本公司單一最大股權之個人實益股東。

於本中期報告日期，查懋聲先生持有的本公司股權比例維持不變，彼仍被視為本公司的單一最大實益股東。

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.20條及第13.22條的規定，並參照第13.13條及第13.16條之規定，下列為於2017年9月30日提供予本公司聯屬公司就獲授融資的財政資助及擔保的詳情：

a) 於2017年5月26日，集團就位於新界大埔之住宅物業發展項目向集團(持有40%股權)與希慎興業有限公司(持有60%股權)共同成立之合營公司——加鋒有限公司(「加鋒」)承諾提供墊款，形式為提供總額為1,437.2百萬港元的無抵押及無固定還款期的股東貸款(「股東貸款」，包括1,357.2百萬港元用於支付地價的貸款(免利息)，及最高80.0百萬港元用於營運資金的貸款(按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加2%的年利率計算利息))。本公司亦以一個香港金融機構銀團為受益人提供最高2,000.0百萬港元之擔保，以此擔保加鋒於金融機構向加鋒授出的銀行信貸額項下之責任(「擔保」)。銀行信貸額之利率為相關計息期(一個月、兩個月或三個月，或按貸款使用情況而定為六個月，其由加鋒選定並經與金融機構雙方同意)的香港銀行同業拆息加0.65%年利率之總和。有關還款期及擔保保證的進一步詳情已披露於本公司於2017年5月26日刊登之公告內。於2017年9月30日，尚未償還股東貸款為721.2百萬港元，及就向加鋒授出銀行信貸額而提供之擔保為666.1百萬港元。

b) 於2017年9月30日，集團向大中里物業有限公司及其附屬公司(「大中里集團」)提供合共4,885.0百萬港元的墊款。大中里集團從事發展位於中國上海市靜安區的若干物業，集團持有當中50%的權益。集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款的方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。墊款中，269.7百萬港元乃無抵押、按年利率1.71%計息及須於2019年12月償還。其餘墊款則無抵押、免息及無固定還款期。

c) 於2017年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共2,090.4百萬港元的墊款及擔保。集團持有該等聯屬公司31%至50%的權益。

於2017年9月30日，集團為該等聯屬公司提供的墊款及作出的擔保合共為8,362.7百萬港元，相等於集團於2017年9月30日的綜合資產總值31,184.8百萬港元的26.8%。

該等聯屬公司於2017年9月30日之備考合併財務狀況表及集團於該等聯屬公司之應佔權益如下：

| | 備考合併 財務狀況表 百萬港元 | 集團之 應佔權益 百萬港元 |
|--------|-----------------------|---------------------|
| 非流動資產 | 22,959.5 | 11,479.1 |
| 流動資產 | 7,649.8 | 3,466.1 |
| 流動負債 | (15,680.3) | (7,651.7) |
| 流動負債淨額 | (8,030.5) | (4,185.6) |
| 非流動負債 | (13,198.9) | (6,069.8) |
| 股東盈餘 | 1,730.1 | 1,223.7 |

審閱中期報告

集團本期間的中期報告已由本公司的審核委員會及集團核數師德勤 • 關黃陳方會計師行審閱。

代表董事會

主席

查懋聲

香港

2017年11月15日

致香港興業國際集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱載列於第15頁至第32頁的香港興業國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的簡明綜合財務報表，其中包括於2017年9月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動報表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由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」)編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款僅向整體董事會報告本行的結論，除此之外本報告別無其他目的。本行概不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

本行依據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行本行的審閱工作。審閱此等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信簡明綜合財務報表在任何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

2017年11月15日

簡明綜合損益表

截至2017年9月30日止6個月

| | 附註 | 截至9月30日止6個月 | |
|-----------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 2017年 百萬港元 (未經審核) | 2016年 百萬港元 (未經審核) |
| 營業額 | 3 | 882.8 | 1,072.5 |
| 銷售成本 | | (603.2) | (757.8) |
| 毛利 | | 279.6 | 314.7 |
| 其他收入 | | 60.4 | 67.8 |
| 行政開支 | | (190.4) | (178.2) |
| 其他收益及虧損 | | 33.0 | 13.6 |
| 投資物業公平值變動 | | | |
| 出售時之已變現收益 | | 11.1 | – |
| 未變現收益 | | 939.8 | 268.3 |
| 財務費用 | 4 | (98.9) | (94.2) |
| 分佔合營公司業績 | | (71.9) | 344.4 |
| 除稅前溢利 | 5 | 962.7 | 736.4 |
| 稅項 | 6 | (119.8) | (44.6) |
| 期內溢利 | | 842.9 | 691.8 |
| 下列應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 762.7 | 607.8 |
| 非控股權益 | | 80.2 | 84.0 |
| | | 842.9 | 691.8 |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本(港仙) | | 56.5 | 45.0 |
| 攤薄(港仙) | | 56.5 | 不適用 |

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年9月30日止6個月

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2017年 百萬港元 (未經審核) | 2016年 百萬港元 (未經審核) |
| 期內溢利 | 842.9 | 691.8 |
| 其他全面收益(開支)： | | |
| 其後或會重新分類至損益之項目 | | |
| 境外合營公司產生之匯兌差額 | 249.9 | (197.0) |
| 換算其他境外業務產生之匯兌差額 | 183.5 | (71.3) |
| 可供出售金融資產： | | |
| 期內公平值變動 | 16.5 | (5.2) |
| 出售時重新分類至損益 | (12.5) | (0.8) |
| 公平值變動產生之遞延稅項 | 0.2 | (0.1) |
| 期內其他全面收益(開支)(扣除稅項後) | 437.6 | (274.4) |
| 期內全面收益總額 | 1,280.5 | 417.4 |
| 下列應佔全面收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | 1,200.3 | 333.4 |
| 非控股權益 | 80.2 | 84.0 |
| | 1,280.5 | 417.4 |

簡明綜合財務狀況表

於2017年9月30日

| | 附註 | 2017年 9月30日 百萬港元 (未經審核) | 2017年 3月31日 百萬港元 (經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 10,066.9 | 8,688.3 |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 2,230.0 | 2,181.9 |
| 聯營公司之權益 | | - | - |
| 合營公司之權益 | 11 | 8,688.6 | 8,364.2 |
| 持至到期投資 | | 98.8 | 107.6 |
| 可供出售金融資產 | | 90.9 | 87.9 |
| 其他資產 | | 142.7 | 144.3 |
| 遞延稅項資產 | | 3.4 | 3.1 |
| | | 21,321.3 | 19,577.3 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 47.2 | 47.6 |
| 持作出售物業 | | 1,130.5 | 1,161.9 |
| 持作出售之發展/發展中物業 | | 5,352.7 | 4,755.5 |
| 應收貿易賬款 | 12 | 31.1 | 32.7 |
| 按金、預付款項及其他金融資產 | | 548.8 | 609.1 |
| 應收聯營公司款項 | | 8.2 | 8.1 |
| 貸款予合營公司 | | - | 665.3 |
| 應收合營公司款項 | | 173.1 | 166.6 |
| 可退回稅項 | | 7.8 | 9.9 |
| 持至到期投資 | | 43.6 | 48.3 |
| 銀行結餘及現金 | | 2,520.5 | 2,548.3 |
| | | 9,863.5 | 10,053.3 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款、撥備及應計費用 | 13 | 960.4 | 879.6 |
| 已收按金及其他金融負債 | 14 | 1,400.8 | 800.8 |
| 應付稅項 | | 84.8 | 75.9 |
| 一年內到期之銀行及其他貸款 | 15 | 1,418.3 | 1,564.4 |
| 一年內到期之其他負債 | 16 | 0.5 | 0.7 |
| | | 3,864.8 | 3,321.4 |
| 流動資產淨值 | | 5,998.7 | 6,731.9 |
| 總資產減流動負債 | | 27,320.0 | 26,309.2 |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期之銀行及其他貸款 | 15 | 6,075.4 | 6,229.5 |
| 一年後到期之其他負債 | 16 | 1,025.6 | 1,051.6 |
| 遞延稅項負債 | | 339.4 | 274.5 |
| | | 7,440.4 | 7,555.6 |
| | | 19,879.6 | 18,753.6 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 337.5 | 337.5 |
| 儲備 | | 17,156.4 | 16,048.3 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 17,493.9 | 16,385.8 |
| 非控股權益 | | 2,385.7 | 2,367.8 |
| | | 19,879.6 | 18,753.6 |

簡明綜合權益變動報表

截至2017年9月30日止6個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | 總計 百萬港元 | |
|----------------------------|------------|--------------|-------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------------------|------------|------------|---------------|
| | 股本 百萬港元 | 累計溢利 百萬港元 | 投資物業 重估儲備 百萬港元 (附註a) | 股份溢價 百萬港元 | 股份期權儲備 百萬港元 | 資產重估儲備 百萬港元 | 投資重估儲備 百萬港元 | 匯兌儲備 百萬港元 | 資本贖回儲備 百萬港元 (附註b) | 小計 百萬港元 | | 非控股權益 百萬港元 |
| 於2017年4月1日(經審核) | 337.5 | 9,180.4 | 5,043.6 | 1,537.9 | 13.6 | 15.8 | 27.7 | 226.2 | 3.1 | 16,385.8 | 2,367.8 | 18,753.6 |
| 期內溢利 | - | 762.7 | - | - | - | - | - | - | - | 762.7 | 80.2 | 842.9 |
| 境外合營公司產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | 249.9 | - | 249.9 | - | 249.9 |
| 換算其他境外業務產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | - | 183.5 | - | 183.5 | - | 183.5 |
| 可供出售金融資產之公平值變動 | - | - | - | - | - | - | 16.5 | - | - | 16.5 | - | 16.5 |
| 出售可供出售金融資產時重新分類至損益 | - | - | - | - | - | - | (12.5) | - | - | (12.5) | - | (12.5) |
| 可供出售金融資產公平值變動所產生之遞延稅項 | - | - | - | - | - | - | 0.2 | - | - | 0.2 | - | 0.2 |
| 期內全面收益總額 | - | 762.7 | - | - | - | - | 4.2 | 433.4 | - | 1,200.3 | 80.2 | 1,280.5 |
| 期內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備 | - | (732.6) | 732.8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 期內已變現公平值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備 | - | 3.3 | (3.3) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 增購附屬公司權益 | - | 2.3 | - | - | - | - | - | - | - | 2.3 | (2.3) | - |
| 已派股息 | - | (94.5) | - | - | - | - | - | - | - | (94.5) | - | (94.5) |
| 已向非控股股東派付股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (60.0) | (60.0) |
| 於2017年9月30日(未經審核) | 337.5 | 9,121.4 | 5,773.1 | 1,537.9 | 13.6 | 15.8 | 31.9 | 659.6 | 3.1 | 17,493.9 | 2,385.7 | 19,879.6 |

本公司擁有人應佔

| | 股本 百萬元 | 累計溢利 百萬元 | 投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a) | 股份溢價 百萬元 | 資產重估儲備 百萬元 | 投資重估儲備 百萬元 | 匯兌儲備 百萬元 | 資本贖回儲備 百萬元 (附註b) | 小計 百萬元 | 非控股權益 百萬元 | 總計 百萬元 |
|----------------------------|-----------|-------------|------------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|------------------------|-----------|--------------|-----------|
| 於2016年4月1日(經審核) | 337.5 | 9,302.9 | 4,097.2 | 1,537.9 | 15.8 | 29.8 | 732.1 | 3.1 | 16,056.3 | 2,203.2 | 18,259.5 |
| 期內溢利 | - | 607.8 | - | - | - | - | - | - | 607.8 | 84.0 | 691.8 |
| 境外合營公司產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | (197.0) | - | (197.0) | - | (197.0) |
| 換算其他境外業務產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | (71.3) | - | (71.3) | - | (71.3) |
| 可供出售金融資產之公平值變動 | - | - | - | - | - | (5.2) | - | - | (5.2) | - | (5.2) |
| 出售可供出售金融資產時重新分類至損益 | - | - | - | - | - | (0.8) | - | - | (0.8) | - | (0.8) |
| 可供出售金融資產公平值變動 | - | - | - | - | - | (0.1) | - | - | (0.1) | - | (0.1) |
| 所產生之遞延稅項 | - | - | - | - | - | (0.1) | - | - | (0.1) | - | (0.1) |
| 期內全面收益(開支)總額 | - | 607.8 | - | - | - | (6.1) | (268.3) | - | 333.4 | 84.0 | 417.4 |
| 期內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備 | - | (638.1) | 638.1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 於2016年9月30日(未經審核) | 337.5 | 9,272.6 | 4,735.3 | 1,537.9 | 15.8 | 23.7 | 463.8 | 3.1 | 16,389.7 | 2,287.2 | 18,676.9 |

附註：

(a) 投資物業重估儲備為集團之附屬公司、合營公司及聯營公司之投資物業於損益確認之累計稅後未變現公平值淨收益，其後由累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。於出售有關投資物業時，相關未變現公平值淨收益將轉撥至累計溢利。

(b) 資本贖回儲備指相當於購回本公司股份時註銷之股份面值金額，有關金額轉撥自累計溢利。本公司可根據其組織章程細則及開曼群島公司法動用該等儲備，以繳足其未發行股份，並作為繳足紅利股份配發予本公司股東。

簡明綜合現金流量表

截至2017年9月30日止6個月

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2017年 百萬港元 (未經審核) | 2016年 百萬港元 (未經審核) |
| 營運業務所得(所用)現金淨額 | 188.1 | (24.6) |
| 投資活動所得(所用)現金淨額 | | |
| 向合營公司償還貸款 | 665.3 | – |
| 出售投資物業之所得款項 | 24.4 | – |
| 贖回持至到期投資 | 33.5 | 34.3 |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | 6.9 | 15.2 |
| 向聯營公司償還貸款 | – | 10.8 |
| 添置投資物業 | (279.5) | (167.8) |
| 添置物業、廠房及設備 | (111.9) | (72.3) |
| 貸款予合營公司 | (104.2) | (135.0) |
| 其他投資現金流量 | 83.5 | 22.5 |
| | 318.0 | (292.3) |
| 融資活動所用現金淨額 | | |
| 新增銀行及其他貸款 | 490.5 | 400.0 |
| 非控股股東之墊款 | – | 15.0 |
| 償還銀行及其他貸款 | (781.7) | (401.8) |
| 已派股息 | (94.5) | – |
| 已向非控股股東派付股息 | (60.0) | – |
| 還款予非控股股東 | (27.1) | – |
| 其他融資現金流量 | (102.0) | (93.4) |
| | (574.8) | (80.2) |
| 現金及現金等值項目之減少淨額 | (68.7) | (397.1) |
| 期初之現金及現金等值項目 | 2,548.3 | 4,718.0 |
| 匯率變動之影響 | 40.9 | (73.3) |
| 期末之現金及現金等值項目 | 2,520.5 | 4,247.6 |
| 現金及現金等值項目結餘分析： | | |
| 銀行結餘及現金 | 2,520.5 | 4,247.6 |

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公平值計算外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

截至2017年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製集團截至2017年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。此外，集團於本中期期間已應用下列與集團有關之會計政策。

集團於現有附屬公司擁有權益之變動

集團於現有附屬公司的擁有權益變動，倘並無導致集團失去該等附屬公司的控制權，則該等變動以權益交易入賬。集團的權益與非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益變動。非控股權益所調整的金額與已付或已收代價公平值兩者之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

於本中期期間，集團已首次應用以下與編製集團簡明綜合財務報表相關之香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(修訂本)：

| | |
|-----------------|------------------------------|
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 披露計劃 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 香港財務報告準則第12號(修訂本) |
| | 載於香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進 |

於本中期期間應用上述香港財務報告準則(修訂本)並無對該等簡明綜合財務報表內所呈報的金額及/或所載之披露造成重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」

該等修訂本規定實體提供披露事項，使財務報表使用者可評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。

具體而言，該等修訂本規定披露以下因融資活動而產生之負債變動：(a) 融資現金流量產生之變動；(b) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(c) 外幣匯率變動之影響；(d) 公平值變動；及(e) 其他變動。

應用該等修訂本將導致集團融資活動之額外披露，特別是於應用時將於綜合財務狀況表提供因融資活動而產生之期初與期末負債結餘對賬。

採納該等修訂本將導致集團於截至2018年3月31日止年度之年度綜合財務報表中作出相關披露。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

3. 分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、配套服務(會所業務、運輸及專業物業管理服務)、酒店業務及醫療保健(提供醫療及牙科保健服務，包括慢性疾病治療中心、中醫門診、牙科診所、癌症診斷及治療中心以及多元化專科門診中心)。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

以下為根據營運及可呈報分部分分析回顧期間集團之收入及業績：

| | 物業發展 百萬港元 | 物業投資 百萬港元 | 配套服務 百萬港元 | 酒店業務 百萬港元 | 醫療保健 百萬港元 | 總計 百萬港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 截至2017年9月30日止6個月 | | | | | | |
| 營業額 | | | | | | |
| 分部收入 – 集團、聯營公司 | | | | | | |
| 及合營公司對外部客戶之銷售額 | 174.1 | 665.2 | 232.6 | 136.1 | 142.4 | 1,350.4 |
| 扣除聯營公司及合營公司之營業額 | (0.1) | (467.5) | - | - | - | (467.6) |
| 綜合營業額，如呈報 | 174.0 | 197.7 | 232.6 | 136.1 | 142.4 | 882.8 |
| 業績 | | | | | | |
| 分部業績 – 集團、聯營公司 | | | | | | |
| 及合營公司之已變現業績總額(附註a) | (26.0) | 152.3 | 32.4 | (6.9) | 0.1 | 151.9 |
| 扣除非集團分佔聯營公司 | | | | | | |
| 及合營公司之已變現業績 | 8.8 | (19.3) | - | - | - | (10.5) |
| 集團應佔業績 | (17.2) | 133.0 | 32.4 | (6.9) | 0.1 | 141.4 |
| 未分配其他收入 | | | | | | 27.5 |
| 未分配公司費用 | | | | | | (47.9) |
| 財務費用及公司層面之匯兌差額 | | | | | | (73.4) |
| 投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註b) | | | | | | 878.0 |
| 集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動 | | | | | | |
| 之未變現虧損淨額，扣除遞延稅項抵免 | | | | | | (82.7) |
| 期內溢利 | | | | | | 842.9 |
| 非控股股東分佔期內溢利 | | | | | | (80.2) |
| 本公司擁有人應佔期內溢利 | | | | | | 762.7 |

| | 物業發展 百萬港元 | 物業投資 百萬港元 | 配套服務 百萬港元 | 酒店業務 百萬港元 | 醫療保健 百萬港元 | 總計 百萬港元 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 截至2016年9月30日止6個月 | | | | | | |
| 營業額 | | | | | | |
| 分部收入 – 集團及聯營公司 | | | | | | |
| 對外部客戶之銷售額 | 398.1 | 161.3 | 230.8 | 143.1 | 139.3 | 1,072.6 |
| 扣除聯營公司之營業額 | (0.1) | – | – | – | – | (0.1) |
| 綜合營業額，如呈報 | 398.0 | 161.3 | 230.8 | 143.1 | 139.3 | 1,072.5 |
| 業績 | | | | | | |
| 分部業績 – 集團、聯營公司及合營公司 | | | | | | |
| 之已變現業績總額(附註a) | 36.6 | (15.1) | 44.4 | 1.2 | (4.1) | 63.0 |
| 扣除非集團分佔聯營公司及合營公司之 已變現業績 | 9.1 | 49.8 | – | – | – | 58.9 |
| 集團應佔業績 | 45.7 | 34.7 | 44.4 | 1.2 | (4.1) | 121.9 |
| 未分配其他收入 | | | | | | 5.9 |
| 未分配公司費用 | | | | | | (38.5) |
| 財務費用及公司層面之匯兌差額 | | | | | | (65.3) |
| 投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註b) | | | | | | 264.7 |
| 集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動 之未變現收益淨額，扣除遞延稅項 | | | | | | 403.1 |
| 期內溢利 | | | | | | 691.8 |
| 非控股股東分佔期內溢利 | | | | | | (84.0) |
| 本公司擁有人應佔期內溢利 | | | | | | 607.8 |

附註：

(a) 集團之分部業績包括聯營公司及合營公司之全部業績總額，扣除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項支出或抵免。

(b) 截至2017年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現收益淨額為878.0百萬港元(截至2016年9月30日止6個月：264.7百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益939.8百萬港元(截至2016年9月30日止6個月：268.3百萬港元)，並扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出61.8百萬港元(截至2016年9月30日止6個月：3.6百萬港元)。

4. 財務費用

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 下列各項之利息 | | |
| 銀行及其他貸款 | 79.2 | 73.3 |
| 非控股股東墊款 | 4.0 | 4.3 |
| | 83.2 | 77.6 |
| 減：計入持作出售之發展中物業成本之金額 | (4.0) | (4.3) |
| | 79.2 | 73.3 |
| 銀行及其他貸款安排費用 | 19.7 | 20.9 |
| | 98.9 | 94.2 |

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

5. 除稅前溢利

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 除稅前溢利已(計入)扣除下列各項： | | |
| 銀行及其他利息收入 | (23.8) | (33.9) |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (6.6) | (14.3) |
| 匯兌(收益)虧損淨額 | (6.6) | 1.2 |
| 預付租賃付款轉出 | — | 0.1 |
| 折舊 | 76.2 | 73.9 |
| 撥回持至到期投資之已確認減值虧損 | (7.3) | — |
| 應收貿易賬款之已確認減值虧損 | — | 0.3 |

6. 稅項

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 稅項支出包括： | | |
| 期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅 | 13.5 | 26.9 |
| 按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項 | 34.1 | 14.8 |
| 土地增值稅 | 10.5 | — |
| | 58.1 | 41.7 |
| 本期間遞延稅項 | 61.7 | 2.9 |
| | 119.8 | 44.6 |

土地增值稅乃按土地增值額的累進稅率徵收，增值額為出售物業所得款項減可抵扣開支(包括土地使用權成本及相關物業發展開支)。

7. 股息

| | 截至9月30日止6個月 | |
|--|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 派付截至2017年3月31日止財政年度之末期股息 每股7港仙(截至2016年9月30日止6個月： 並無派付截至2016年3月31日止財政年度之末期股息) | 94.5 | — |

本公司董事宣派截至2017年9月30日止6個月之中期股息每股3港仙(截至2016年9月30日止6個月：無)，合共不少於40.5百萬港元。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 盈利 | | |
| 計算每股基本及攤薄盈利(截至2016年9月30日止6個月： 基本盈利)之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利) | 762.7 | 607.8 |

| | 截至9月30日止6個月 | |
|----------------------------------|----------------------|---------------|
| | 2017年 | 2016年 |
| 股數 | | |
| 計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目 | 1,350,274,367 | 1,350,274,367 |
| 具攤薄潛力普通股之影響： 就本公司發行之股份期權作出之調整 | 691,429 | |
| 計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股數目 | 1,350,965,796 | |

由於截至2016年9月30日止6個月並無任何具攤薄潛力之普通股，故期內並無呈列每股攤薄盈利。

9. 投資物業

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-------------|-----------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 公平值 | | |
| 期初 | 8,688.3 | 7,654.7 |
| 貨幣調整 | (12.7) | 77.0 |
| 添置 | 464.8 | 167.8 |
| 於損益確認之公平值變動 | | |
| – 出售時之已變現收益 | 11.1 | – |
| – 未變現收益 | 939.8 | 268.3 |
| 出售 | (24.4) | – |
| 期末 | 10,066.9 | 8,167.8 |

投資物業於2017年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益939.8百萬港元(截至2016年9月30日止6個月：268.3百萬港元)，已於期內簡明綜合損益表中確認。

集團於2017年9月30日及2017年3月31日之投資物業公平值，乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立專業估值師進行估值計算。該公平值乃使用(a)收入資本化法，即透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同對任何潛在可撥回收入的適當撥備而計算；或(b)直接比較法，透過參考相關市場可得並可比較之銷售交易假設以物業現有狀態出售物業權益而釐定。

| 估值師名稱 | 投資物業座落之地區 |
|---|-----------|
| 戴德梁行有限公司 | 香港及中國內地 |
| Morii Appraisal & Investment Consulting Inc. (2017年3月31日：Cushman & Wakefield K.K.) | 日本 |
| N&A Appraisal Company Limited | 泰國 |

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

10. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的變動詳情載列如下：

| | 截至9月30日止6個月 | |
|------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 賬面淨值 | | |
| 期初 | 2,181.9 | 2,085.4 |
| 貨幣調整 | 12.7 | 5.6 |
| 添置 | 111.9 | 72.3 |
| 出售 | (0.3) | (0.9) |
| 折舊 | (76.2) | (73.9) |
| 期末 | 2,230.0 | 2,088.5 |

11. 合營公司之權益

合營公司之權益包括集團於大中里物業有限公司(「大中里」)之50%股權，其分析如下：

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 於下列權益： | | |
| 大中里 | 6,552.7 | 6,352.7 |
| 其他合營公司 | 2,135.9 | 2,011.5 |
| | 8,688.6 | 8,364.2 |

大中里

大中里及其附屬公司(「大中里集團」)從事發展位於中華人民共和國(「中國」)上海市靜安區之投資物業及酒店物業。

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|--------------|------------------------|------------------------|
| 非上市股份之成本 | 0.1 | 0.1 |
| 累計匯兌差額(附註a) | 404.9 | 154.4 |
| 分佔收購後溢利(附註b) | 1,435.8 | 1,499.3 |
| | 1,840.8 | 1,653.8 |
| 貸款予大中里 | | |
| – 免息(附註c) | 4,442.2 | 4,440.8 |
| – 計息(附註d) | 269.7 | 258.1 |
| | 6,552.7 | 6,352.7 |

附註：

- (a) 此等指有關換算集團向大中里墊款之匯兌調整及匯兌差額，該等金額以美元及港元計值，並構成於境外業務投資淨額部分。
- (b) 截至2017年9月30日止6個月分佔大中里之收購後溢利減少，主要源於集團分佔大中里之投資物業公平值虧損。
- (c) 給予大中里之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。集團無意於報告期末起計未來十二個月內行使其權利，要求償還該等貸款。由於大中里已將貸款所得之大部分款項注入其中國附屬公司作為註冊資本，本公司董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還，故該等貸款實為於大中里集團之部分投資淨額。因此，就簡明綜合財務狀況表之呈列而言，有關金額已列作非流動資產，並計入集團於合營公司之權益。
- (d) 給予大中里之貸款乃無抵押、按年利率1.71%(2017年3月31日：1.71%)計息及須於2019年12月償還。因此，就簡明綜合財務狀況表之呈列而言，有關金額已列作非流動資產，並計入集團於合營公司之權益。

大中里集團於2017年9月30日及2017年3月31日之綜合財務資料概要載列如下。合營公司按權益法入賬至該等綜合財務報表。

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 21,394.2 | 20,541.4 |
| 在建酒店物業及設備 | 1,300.7 | 1,052.5 |
| 其他非流動資產 | 217.9 | 151.6 |
| | 22,912.8 | 21,745.5 |
| 流動資產 | | |
| 銀行結餘及現金 | 682.6 | 811.3 |
| 其他流動資產 | 509.4 | 231.2 |
| | 1,192.0 | 1,042.5 |
| 流動負債 | | |
| 股東貸款 | 8,884.5 | 8,881.5 |
| 其他流動負債 | 1,916.1 | 1,812.2 |
| | 10,800.6 | 10,693.7 |
| 流動負債淨額 | (9,608.6) | (9,651.2) |
| 總資產減流動負債 | 13,304.2 | 12,094.3 |
| 非流動負債 | | |
| 銀行貸款 | 7,838.9 | 7,077.0 |
| 股東貸款 | 539.3 | 516.2 |
| 遞延稅項負債 | 1,244.4 | 1,193.5 |
| | 9,622.6 | 8,786.7 |
| 資產淨值 | 3,681.6 | 3,307.6 |
| 集團分佔資產淨值 | 1,840.8 | 1,653.8 |

附註：根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2017年9月30日之公平值為21,394.2百萬港元（相當於人民幣18,177.8百萬元）（2017年3月31日：20,541.4百萬港元（相當於人民幣18,236.4百萬元））。該公司在評估有關地點之同類物業價值方面具備合適資格及近期經驗。估值乃根據將自己竣工投資物業產生之淨盈利撥充資本使用餘值法而得出，並已計及發展商溢利及已產生之建築成本與物業完工將產生之估計成本。投資物業之公平值計量乃按第三層級公平值計量估值，其乃基於重大不可觀察輸入數據（包括估計市場租金、資本化率及發展商溢利）計算。截至2017年9月30日止6個月，投資物業結餘如上文所述之增幅，乃因添置投資物業及被公平值虧損220.6百萬港元（截至2016年9月30日止6個月：公平值收益1,074.8百萬港元）所抵銷。該公平值虧損之應佔遞延稅項抵免為55.1百萬港元（截至2016年9月30日止6個月：遞延稅項支出268.7百萬港元）。故扣除稅項後之公平值淨虧損為165.5百萬港元（截至2016年9月30日止6個月：公平值淨收益806.1百萬港元），其中集團分佔其虧損之50%，即82.7百萬港元（截至2016年9月30日止6個月：收益403.1百萬港元）。投資物業以合營公司之商業模式持有，而有關模式之業務目的是隨時間使用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過出售實現。

大中里集團於2017年9月30日及2017年3月31日之資本承擔如下：

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 已簽約但未作撥備 | 502.4 | 565.2 |

集團於大中里集團之資本承擔佔上述金額之50%，將由股東貸款或大中里集團之直接借貸撥付資金。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

12. 應收貿易賬款

集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款按各物業項目而異，並參照當時市況釐定。物業租金須預先繳付。醫療保健、會所及酒店服務之費用須於要求時繳付。

以下為應收貿易賬款於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 尚未到期 | 9.1 | 9.5 |
| 逾期： | | |
| 0 – 60天 | 18.5 | 18.9 |
| 61 – 90天 | 1.3 | 2.0 |
| 超過90天 | 2.2 | 2.3 |
| | 31.1 | 32.7 |

13. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2017年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款151.1百萬港元(2017年3月31日：251.5百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 尚未到期 | 98.7 | 129.3 |
| 逾期： | | |
| 0 – 60天 | 36.3 | 92.0 |
| 61 – 90天 | 0.7 | 0.8 |
| 超過90天 | 15.4 | 29.4 |
| | 151.1 | 251.5 |

應付貿易賬款、撥備及應計費用包括(a)應計建築成本294.3百萬港元(2017年3月31日：107.4百萬港元)；及(b)就若干建築承擔所作撥備328.5百萬港元(2017年3月31日：328.5百萬港元)。集團進行物業發展活動之過程中，須根據有關當局批准之發展計劃，於發展項目內興建若干公共或公眾設施。集團已於可對此項所需承擔之金額作出可靠估計時，就該等建築成本作出撥備。

14. 已收按金及其他金融負債

已收按金及其他金融負債中包括物業銷售按金1,145.9百萬港元(2017年3月31日：637.3百萬港元)及有關出售若干物業、廠房及設備之已收按金75.0百萬港元(2017年3月31日：無)，彼等於2017年9月30日尚不可在其現況下即時出售。

15. 銀行及其他貸款

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|--|------------------------|------------------------|
| 銀行貸款(附註a) | 6,539.1 | 6,837.4 |
| 債券及票據(附註b) | 954.6 | 956.5 |
| | 7,493.7 | 7,793.9 |
| 減：計入流動負債之金額(包括具有可隨時要求償還條款之銀行貸款) | (1,418.3) | (1,564.4) |
| 計入非流動負債之金額 | 6,075.4 | 6,229.5 |
| 銀行及其他貸款須於下列期限償還： | | |
| 按要求或一年內 | 1,418.3 | 1,564.4 |
| 一年至兩年內 | 620.8 | 273.0 |
| 兩年至五年內 | 5,454.6 | 5,956.5 |
| | 7,493.7 | 7,793.9 |
| 有抵押 | 469.8 | 459.6 |
| 無抵押 | 7,023.9 | 7,334.3 |
| | 7,493.7 | 7,793.9 |
| 具有可隨時要求償還條款之銀行貸款 (於流動負債列示)且還款期為(附註c)： | | |
| 一年至兩年內 | 501.1 | – |
| 兩年至五年內 | – | 833.3 |
| | 501.1 | 833.3 |

附註：

- (a) 於2017年9月30日，集團銀行借貸按每年1.24%(2017年3月31日：1.22%)之平均邊際息率加香港銀行同業拆息率、其他相關銀行同業拆息率或其他基準利率計息。
- (b) 於2013年4月2日，本公司發行本金額560.0百萬港元之7年期按每年4.5%票面利率計息之非上市票據。隨後於2013年4月10日，本公司設立10億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。於2013年5月，根據中期票據計劃已發行本金總額238.0百萬港元之7年期按每年4.3%票面利率計息之非上市票據。此外，於2017年9月30日，債券及票據包括本金額158.7百萬港元(2017年3月31日：161.0百萬港元)按每年0.4%(2017年3月31日：0.4%)之邊際息率加相關銀行同業拆息率計息之未償還債券。
- (c) 到期款項乃按各自貸款協議所載的還款期而計算。

16. 其他負債

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|------------------|------------------------|------------------------|
| 非控股股東之墊款 | 170.8 | 196.8 |
| 會所債券 | 855.3 | 855.5 |
| | 1,026.1 | 1,052.3 |
| 減：計入流動負債之一年內到期款項 | (0.5) | (0.7) |
| 一年後到期款項 | 1,025.6 | 1,051.6 |

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

17. 或然負債

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|---|------------------------|------------------------|
| 以集團股權比例為限，就被投資公司獲授的銀行信貸額作出之擔保(附註a) | 127.8 | 123.2 |
| 以集團股權比例為限，就合營公司發展項目獲授的銀行信貸額作出之擔保(附註a) | 666.1 | – |
| 以集團股權比例為限，就香港特區政府有關完成合營公司項目 獲提供的銀行融資承諾作出之擔保(附註a) | 50.1 | – |
| 附屬公司就集團物業買家獲授之按揭貸款額作出之擔保(附註b) | 43.8 | 44.5 |

附註：

(a) 本公司董事認為，由於初次確認時的財務擔保之公平值及其後將予確認之撥備金額並不重大，故並無於簡明綜合財務報表內確認財務擔保合約之撥備。

(b) 該等擔保乃就若干銀行授出的按揭融資而向該等銀行提供，而該等按揭融資涉及為集團若干物業買家而安排之按揭貸款。銀行將會於買家獲發相關房地產所有權證或銀行確認可就若干情況解除擔保(以較早者為準)時解除擔保。本公司董事認為，相關方違約之可能性甚微，且該等財務擔保合約初始確認之公平值並不重大，因此於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

18. 承擔

| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| 已簽約但未於簡明綜合財務報表中作撥備： | | |
| 持作出售之發展/發展中物業之開支 | 1,997.8 | 1,954.1 |
| 投資物業以及物業、廠房及設備之資本開支 | 104.8 | 297.6 |
| 其他 | 12.2 | 22.8 |
| | 2,114.8 | 2,274.5 |

集團於大中里集團權益之資本承擔於附註11中披露。

19. 金融工具公平值計量

集團按經常性基準以公平值計量之金融資產公平值

集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融資產之公平值(特別是所使用之估值技巧及輸入數據)及根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類(第一至第三層級)之公平值層級的資料：

| | 公平值 | | 公平值層級 (附註 a) |
|---|------------------------|------------------------|-----------------|
| | 2017年 9月30日 百萬港元 | 2017年 3月31日 百萬港元 | |
| 金融資產 | | | |
| 於簡明綜合財務狀況表分類為可供出售金融資產之 上市股本證券(附註 b) | 46.4 | 50.0 | 第一層級 |
| 於簡明綜合財務狀況表分類為可供出售金融資產之 非上市股本證券(附註 c) | 44.5 | 37.9 | 第三層級 |
| | 90.9 | 87.9 | |

附註：

(a) 第一層級公平值計量乃基於相同的資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)而得出；

第二層級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接(即基於價格計算)觀察所得之輸入數據(第一層級所述之報價除外)而得出；及
第三層級公平值計量乃使用估值技巧(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察之輸入數據))而得出。

(b) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2017年9月30日及2017年3月31日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。

(c) 非上市股本證券為私募股權基金之投資，乃運用估值技巧計算。該等技巧中之輸入參數為根據可觀察市場數據及不可觀察輸入數據(如公司特定財務資料)而釐定。

集團使用市場上可比較公司之主要輸入數據及貼現現金流量(當中包括估值倍數及近期成交價)以釐定非上市股本證券於2017年9月30日及2017年3月31日之公平值。不可觀察之輸入數據指估值倍數、因欠缺市場流通性之折讓及貼現率。估值倍數包括企業價值除以除利息及稅項前之盈利，以及價格與銷售額倍數。估值倍數越高、因欠缺市場流通性之折讓越低或貼現率越低，則公平值越高。

由於管理層認為有關風險對集團而言並不重大，故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。

於本期間及過往期間，公平值層級的不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第三層級公平值計量之對賬

| | 截至9月30日止6個月 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 期初 | 37.9 | 50.5 |
| 期內收購 | 10.6 | 1.8 |
| 收益(虧損)總額 | | |
| – 於損益中 | 0.9 | 0.8 |
| – 於其他全面收益中 | (0.9) | (5.5) |
| 出售之所得款項 | (4.0) | (3.3) |
| 期末 | 44.5 | 44.3 |

簡明綜合財務報表附註

截至2017年9月30日止6個月

公平值計量及估值過程

集團為第三層級公平值計量釐定合適之估值技巧及輸入數據。

於估計非上市股本證券之公平值時，集團於可行情況下盡量使用市場可觀察數據。估值於各報告期末進行。倘資產公平值出現重大變動，其波動之原因將向集團管理層報告。

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表內以攤銷成本計入之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

20. 關聯方交易

除於簡明綜合財務狀況表所示與關聯方之結餘外，集團期內與關聯方進行之重大交易如下：

(a) 與CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」)及若干酌情信託所控制之實體(或共同控制之合營公司)進行之交易。於報告期末本公司4名(2016年：4名)董事為上述信託酌情受益人。該等信託於該等實體及本公司擁有實益控股權益：

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 與該等實體之交易： | | |
| 已收取之租金收入 | 3.0 | 3.0 |
| 已收取之管理服務費 | 0.4 | 0.4 |
| 已提供之其他服務 | 0.2 | 0.1 |

(b) 與興勝創建控股有限公司及其附屬公司(CCM Trust及若干酌情信託擁有其實益控股權益)之交易：

| | 截至9月30日止6個月 | |
|-------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 建築服務費 | 0.4 | 0.4 |
| 裝修服務費 | - | 0.3 |

(c) 與集團聯營公司及合營公司之交易：

| | 截至9月30日止6個月 | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 2017年 百萬港元 | 2016年 百萬港元 |
| 向合營公司收取之管理費及其他經營服務費 | 12.3 | 13.7 |
| 向聯營公司收取之利息收入 | 0.1 | 0.1 |
| 向合營公司收取之利息收入 | 5.4 | 5.0 |

(d) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為11.8百萬港元(截至2016年9月30日止6個月：9.8百萬港元)。

CORPORATE INFORMATION AND INVESTORS' CALENDAR

公司資料及投資者日誌

CHAIRMAN 主席

Mr CHA Mou Sing Payson
查懋聲先生

DEPUTY CHAIRMAN AND MANAGING DIRECTOR 副主席兼董事總經理

Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生

EXECUTIVE DIRECTORS 執行董事

Mr CHUNG Sam Tin Abraham[#]
鍾心田先生[#]

Mr TANG Moon Wah
鄧滿華先生

[#] Also alternate to Mr CHA Mou Sing Payson
[#] 兼任查懋聲先生之候補董事

NON-EXECUTIVE DIRECTORS 非執行董事

The Honourable Ronald Joseph ARCULLI
夏佳理先生

Mr CHA Mou Daid Johnson
查懋德先生

Ms WONG CHA May Lung Madeline
王查美龍女士

INDEPENDENT NON- EXECUTIVE DIRECTORS 獨立非執行董事

Dr CHENG Kar Shun Henry
鄭家純博士

Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生

Mr FAN Hung Ling
范鴻齡先生

Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士

Mr TANG Kwai Chang
鄧貴彰先生

AUDIT COMMITTEE 審核委員會

Mr TANG Kwai Chang (*Chairman*)
鄧貴彰先生(主席)

Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生

Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士

REMUNERATION COMMITTEE 薪酬委員會

Dr CHENG Kar Shun Henry (*Chairman*)
鄭家純博士(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生

Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生

Mr FAN Hung Ling
范鴻齡先生

NOMINATION COMMITTEE 提名委員會

Mr CHA Mou Sing Payson (*Chairman*)
查懋聲先生(主席)

Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士

Mr TANG Kwai Chang
鄧貴彰先生

COMPANY SECRETARY 公司秘書

Ms LEUNG Wai Fan
梁慧芬女士

REGISTERED OFFICE 註冊辦事處

P.O. Box 309, Uglund House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

PRINCIPAL OFFICE 主要辦事處

23/F, China Merchants Tower
Shun Tak Centre
168-200 Connaught Road Central
Hong Kong
香港干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈23樓

SHARE REGISTRARS 股份過戶登記處

HONG KONG 香港

Computershare Hong Kong
Investor Services Limited
Shops 1712-1716
17th Floor, Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong
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室

CAYMAN ISLANDS 開曼群島

Maples Corporate Services Limited
P.O. Box 309, Uglund House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

INDEPENDENT AUDITOR 獨立核數師

Deloitte Touche Tohmatsu
德勤•關黃陳方會計師行

PRINCIPAL BANKERS 主要往來銀行

Bank of China (Hong Kong) Limited
中國銀行(香港)有限公司
Hang Seng Bank Limited
恒生銀行有限公司
The Hongkong and Shanghai Banking
Corporation Limited
香港上海滙豐銀行有限公司
Standard Chartered Bank (Hong Kong)
Limited
渣打銀行(香港)有限公司
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.

LEGAL ADVISORS 法律顧問

HONG KONG LAWS 香港法律

Kao, Lee & Yip
高李葉律師行
Mayer Brown JSM
孖士打律師行
Reed Smith Richards Butler
禮德齊伯禮律師行

CAYMAN ISLANDS LAWS 開曼群島法律

Maples and Calder
邁普達律師事務所

SEHK STOCK NAME/CODE 聯交所股份名稱/代號

HKR Int'l 香港興業國際/00480

INVESTORS' CALENDAR 投資者日誌

2017/2018 INTERIM DIVIDEND 2017/2018年度中期股息

Closure of Registers 暫停股份登記

5 and 6 December 2017
2017年12月5日及6日

Payment Date 派發日期

20 December 2017
2017年12月20日

COMMUNICATION 聯絡

Website 網址: www.hkri.com

Tel 電話: (852) 2238 1188

Email 電郵:

investors@hkri.com (*Investors* 投資者)
cs@hkri.com (*Shareholders* 股東)



HKRI

香港興業國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司及根據香港公司條例註冊)

香港干諾道中168號信德中心招商局大廈23樓

HKR INTERNATIONAL LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability and registered under the Companies Ordinance of Hong Kong)

23/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre,
168 Connaught Road Central, Hong Kong

STOCK CODE 股份代號: 00480

www.hkri.com