

HKRI

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

STOCK CODE 股份代號 : 00480



20

21

Interim Report
中期報告







目錄

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

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

- 4月** — 尚珩售出最後一幢花園洋房
- 6月** — 集團成功投得杭州第二塊優質地皮
— 公佈2019/2020全年業績
- 7月** — Lantau Yacht Club取得第一期入伙紙
- 8月** — 召開2020年股東週年大會
— Lantau Yacht Club歡迎第一艘會員遊艇
— 取得為期五年、總金額達33.5億港元的銀團貸款
- 9月** — 集團在嘉興市的最新住宅項目正式命名為星逸園
- 10月** — 取得為期五年、總金額達10億港元的銀團貸款

財務概要

	截至 9月30日止6個月		截至 3月31日止年度
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2020年 百萬港元
業績			
收入	2,480.9	1,903.1	4,696.5
本公司擁有人應佔溢利	593.6	939.2	1,624.6
每股基本盈利(港仙)	40.0	63.2	109.4
	9月30日		3月31日
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2020年 百萬港元
財務狀況			
資產總值	36,700.1	37,001.3	37,240.9
負債總額	10,871.7	12,643.6	12,494.7
本公司擁有人應佔權益	22,975.9	21,709.8	22,067.4
每股資產淨值(港元)	15.5	14.6	14.9

管理層討論及分析

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2020年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

集團的業務無可避免地受到新型冠狀病毒疫情爆發影響。然而，由於集團多年來一直採取分散投資的策略，故本期間的基礎溢利(扣除投資物業公平值未變現收益淨額)仍能維持於590.1百萬港元，而去年同期則為441.0百萬港元。

集團於本期間之未經審核收入為2,480.9百萬港元，較去年同期之1,903.1百萬港元增加30.4%。本公司股東應佔本期間之溢利為593.6百萬港元，較去年同期之939.2百萬港元減少36.8%。該減少主要由於集團投資物業的未變現公平值收益與去年同期所錄得的數字比較有所下降，而該項物業估值的公平值屬非涉及現金的會計處理，對集團之現金流量或營運並無重大影響。本期間每股基本盈利為40.0港仙，去年同期則為63.2港仙。

中期股息

董事會已向於2020年12月7日名列本公司股東名冊之本公司股東宣派本期間之中期股息每股4港仙。中期股息將於2020年12月21日派付。於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股5港仙。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記總處及分處將於2020年12月3日至7日(包括首尾兩天)因中期股息而暫停辦理股份過戶登記手續。於此期間，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2020年12月2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。

物業發展及投資

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達2,620.1百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入446.3百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達775.6百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益105.2百萬港元。

香港 — 物業發展

雖然新型冠狀病毒疫情已逐漸受控，但現行社交距離措施仍然影響香港物業市場整體氣氛，經濟衰退和失業率上升亦令消費者信心受壓。然而，由於低利率環境持續，加上政府推出有利政策，積壓已久的購買力近月有所釋放，成交宗數漸趨穩定。

位於愉景灣的意堤和意峰在本期間維持既有的銷售和發展步伐。截至2020年9月30日，意堤已售出109個單位並開始交付予買家，當中出售93個單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。與此同時，意峰亦剛取得入伙紙，目前正積極籌備銷售推廣活動。集團於兩個項目均持有50%權益。

集團於9月初接獲政府就愉景灣總綱圖則第7.0號發出的基本條款意向書，此規劃長遠將進一步擴大集團在香港的物業組合，有助集團兌現長期發展愉景灣社區的承諾。

管理層討論及分析

尚珩為集團與南豐發展有限公司的合資項目，雙方各佔50%權益，期內項目的銷售保持良好。截至2020年9月30日，項目共61個單位中已售出55個，當中兩個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

位於大埔露輝路的项目進展良好，將提供262個單位。此低密度住宅項目正進行上蓋建築工程。項目由集團與希慎興業有限公司共同發展，持股比例分別為40%及60%，預計將於2021年推出市場。

香港 — 物業投資

受整體營商氣氛拖累，加上政府實施社交距離措施，餐飲及零售業因而面臨巨大壓力，集團物業投資分部的表現於本期間亦因此受到影響。集團與不同的租戶溝通，按個別情況為有需要的租戶提供紓困措施。

集團在愉景灣持有50%權益的物業投資項目於本期間表現相對穩定。截至2020年9月30日，現有愉景廣場及愉景北商場的承租率分別為84%及97%。

愉景廣場的擴展部分自年中起逐步移交，令集團的投資物業組合增加約59,000平方呎，進一步為居民及訪客提供多元化消閒及消費選擇。

截至2020年9月30日，集團其他投資項目 — 荃灣中染大廈、屯門雙寓商場和九龍塘的住宅大廈合勤名廈的出租率分別為96%、100%及83%。

西港都會中心正翻新成商業大廈，進一步提升集團投資組合的價值。工程預計將於2021年中完成。

中國內地 — 物業發展

隨著新型冠狀病毒疫情受控，銷售活動開始恢復，中國內地物業市場復甦情況良好。一方面，政府繼續實行價格調控政策以維持穩定市場，有助市場長期持續發展；另一方面，市場需求亦已有所反彈，預計成交量將保持穩定增長。

集團位於中國內地的重點住宅項目如下：

項目	樓面面積(平方呎)	備註
浙江省嘉興市		
御緹嘉苑	866,000	577個公寓單位及20座別墅，已全數沽清
璟玥灣	1,083,000	702個低層和高層公寓單位，近乎全數沽清
家逸園	342,000	188個中層公寓單位 預期竣工：2021年上半年
畔月灣	210,000	98個中層公寓單位及別墅 預期竣工：2021年上半年
星逸園	768,000	398個高層公寓單位及別墅 正進行地基工程 預期竣工：2023年
浙江省杭州市		
耦園	610,000	396個公寓單位及別墅，近乎全數沽清
臨安區地塊	430,000	正進行規劃
上海市		
中山學林苑	234,000	120個公寓單位作分層出售

集團在浙江省嘉興市有五個項目。於本期間，出售御緹嘉苑剩餘單位的收入已於交易完成及移交業權後入賬。

截至2020年9月30日，璟玥灣已售出694個單位，當中13個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

截至2020年9月30日，集團在杭州市的首個發展項目耦園已近乎全數沽清，當中64個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

位於嘉興市的畔月灣及家逸園的建築工程進展順利，預計約於2021年初推出市場，進一步鞏固我們在區內的市場地位。集團在嘉興市的最新項目名為星逸園，將發展為豪華住宅項目，為當地買家提供高層公寓單位及別墅。

集團於6月份購入杭州市臨安區的一幅新地塊，地積比率為1.0至1.2，將會發展為低密度優質住宅項目。

截至2020年9月30日，位於上海市的中山學林苑已售出88個單位，當中9個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

中國內地 — 物業投資

商業物業的需求正穩步回升，當中以上海市尤為顯著，主要是由於政府推出一系列刺激經濟的政策所致。隨著疫情成功受控，營商和消費者信心均出現強勁反彈，這對於集團在中國內地的物業投資業務而言極為重要。

位於上海的興業太古滙表現穩定。截至2020年9月30日，該項目的兩幢辦公樓 — 香港興業中心一座及二座的出租率達97%，商場的出租率則為88%。雖然向租戶提供租金寬減影響了零售租金收入，但自商場業務營運回復正常以來，營業額及人流已逐漸恢復。集團持有興業太古滙50%權益。

津匯廣場為集團於天津擁有15%權益的投資物業，總樓面面積逾160萬平方呎。於本期間，該項目的購物商場和平大悅城及兩幢辦公樓的平均出租率分別維持於87%及85%。

泰國 — 物業發展

新型冠狀病毒疫情令泰國經濟受到重挫，而集團對泰國市場抱審慎態度。集團已重新審視Rama 3 Road項目、Ramintra Road項目和Wireless Road地塊的發展優次。集團將繼續監察市況，並採取靈活方式營運泰國的業務。

日本 — 物業投資

集團繼續於東京物業市場穩佔一席位，藉此帶來穩定的經常性現金收入。我們的五項投資物業表現理想，截至2020年9月30日，出租率介乎86%至100%。

配套服務

集團多間附屬公司營運愉景灣的海陸交通及隧道服務。於本期間，新型冠狀病毒疫情導致渡輪及巴士客量整體受壓，表現反覆。儘管政府防疫抗疫基金的補貼及為期五年的渡輪服務特別協助措施有助減輕負擔，集團仍採取節流措施，靈活調配車隊及船隊的運作，並調整部分服務時間安排。

縱然面對新型冠狀病毒疫情所帶來的各種挑戰，集團於愉景灣以及香港其他地區的物業管理服務仍然保持以最高標準運作。

集團擁有愉景灣各服務營辦商50%權益。

管理層討論及分析

酒店及會所業務

香港

全球多國仍然實施旅遊及入境限制，加上政府的社交距離措施和禁止多人聚餐，對集團的酒店及會所業務構成負面影響。然而，隨著留港度假日趨受歡迎，香港愉景灣酒店轉而向本地居民進行推廣，成效令人滿意。於本期間，酒店的平均入住率較市場平均值為高。集團預料，留港度假的需求殷切，將會是酒店業務短期內的主要客源。

Lantau Yacht Club(香港大嶼山遊艇會)於本期間已完成第一階段裝修工程，並於8月下旬迎來了第一艘會員遊艇。會員招募進展理想。

於本期間，政府為應對疫情而要求會所停止營業並實施社交距離限制，因此，愉景灣高爾夫球會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所的業務難免受到影響。面對當前情況，各會所繼續採取審慎的營運方針。

集團持有愉景灣酒店及會所業務的50%權益。

泰國

因應泰國政府實行緊急封鎖措施，The Sukhothai Bangkok停業四個月，其後已於8月重開迎客。The Sukhothai Bangkok在重開前獲得泰國旅遊局頒發「Amazing Thailand Safety and Health Administration」認證，肯定了酒店的衛生和安全標準。泰國重新容許旅客入境，並推出海外旅客替代性自費隔離計劃，而酒店近期亦獲得參與計劃的資格。與此同時，酒店再次獲《Condé Nast Traveler》雜誌列為讀者首選曼谷酒店。

中國內地

隨著中國內地疫情受控，加上受本地商務及旅客帶動，上海素凱泰酒店、鑪舍與鑪舍公寓式酒店的入住率在本期間迅速恢復，取得驕人成績。

上海素凱泰酒店亦獲著名旅遊雜誌《Condé Nast Traveler》讀者評為上海第二佳酒店和中國內地第五佳酒店。

醫療保健

集團全資附屬公司健力控股有限公司於香港及澳門經營全面的醫療保健服務網絡。於本期間，集團收購恒健牙科醫務所餘下43%權益。集團目前擁有其所有醫療保健業務的全面控制權，當中包括專注於慢性疾病管理的專科服務、中醫及牙科，輔以醫學診斷服務及覆蓋超過250個服務點的綜合醫療網絡，涵蓋普通科、專科及物理治療等領域。

人力資源

截至2020年9月30日，集團的僱員總人數為1,655名。我們十分重視僱員的福祉，一直致力維持一個健康安全的工作環境，特別在面對新型冠狀病毒疫情的挑戰時，集團即時發出一套全面指引，支援前線及後勤團隊，並採取靈活的管理員工方針。另一方面，我們亦投放額外的資源及實施多項措施，確保員工有足夠的防護裝備，同時保持工作環境清潔。

為加強員工對職業安全健康(「職安健」)的意識，我們正制訂一套適用於集團的職安健政策，進一步提升原有的職安健指引。集團亦定期舉辦安全培訓課程、進行內部及外部審計、安全演練及檢討會議等，同時也會在培訓後跟進員工的進度。

展望

受新型冠狀病毒疫情、中國內地與若干主要經濟體之間的緊張局勢及英國脫歐所影響，全球經濟將繼續波動。因此，國際貨幣基金組織下調全球增長預測，2020年全球生產總值預測下跌4.4%，然後在2021年反彈至5.2%。

新型冠狀病毒疫情直接造成了嚴重的經濟萎縮，而全球疫情尚未有緩和跡象。隨著北半球踏入冬季，感染個案數目加速上升，多國再度實施封鎖措施，進一步加重對經濟的打擊。

中國內地與主要經濟體(尤其是美國)之間的緊張局勢升級，對供應鏈、進出口和許多其他業務帶來更高風險。預期在美國總統大選後，仍然會延續對中國實施的關稅和制裁，而中美關係日後的發展方向相信在數個月後才會較為明朗。

此等宏觀經濟逆境加上本地社會議題尚未解決，可能令香港物業市場出現調整，但由於房屋供應短缺和低利率環境，預料不會出現大幅下滑。

近期市場對新住宅項目反應熱烈，顯示需求已積壓至一定水平。商業物業方面，由於營商氣氛疲弱，租金收入可能面臨進一步下行壓力。香港特別行政區政府已公佈審慎的援助政策，包括放寬按揭保險計劃的資格要求以及暫停空置稅的立法程序。

集團預料內地中央政府將繼續採取防止房地產泡沫的措施，維持健康穩定的物業市場，促進市場可持續長期發展。隨著城市化趨勢持續，高消費族群增加，中國消費者對優質物業的需求保持穩定。事實上，中國物業市場在疫情引發的短暫低迷後已穩定復甦。集團將繼續在長江三角洲物色商機，鞏固在區內的市場地位。

儘管短期內經濟動盪將會持續，集團在核心業務方面，將繼續堅守行之有效的策略，謹慎尋求具有持久價值的投資機會、控制成本並維持穩健的流動資金。集團會維持靈活的經營方針，使其能夠把握商機、管理潛在風險，同時維護股東利益。

財務回顧

股東資金

於2020年9月30日，集團之股東資金增加908.5百萬港元至22,975.9百萬港元(2020年3月31日：22,067.4百萬港元)。集團本期間之毛利率為41.9%(截至2020年3月31日止年度：41.3%)。

主要投資活動

於6月份，集團以代價535.5百萬港元收購中國浙江省杭州市臨安區的一幅地塊。收購成本的50%已清償，餘額將於2021年7月份支付。

於本期間，儘管集團向合營公司貸出57.8百萬港元股東貸款，集團亦自合營公司收取股東貸款還款及分派合共86.0百萬港元。

集團於本期間自出售香港住宅投資物業收取40.7百萬港元。

主要營運業務

於本期間，出售香港、中國內地及泰國若干發展物業之銷售所得款項分別為628.0百萬港元、573.4百萬港元及18.7百萬港元。

管理層討論及分析

流動資金

於2020年9月30日，集團持有現金及證券投資總額3,420.7百萬港元(2020年3月31日：3,167.2百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為6,698.6百萬港元(2020年3月31日：7,321.2百萬港元)。

資本負債比率

於2020年9月30日，按集團綜合借貸淨額除以股東資金計算之集團資本負債比率為17.3% (2020年3月31日：21.8%)。

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2020年9月30日，未動用之信貸額約為2,376.0百萬港元(2020年3月31日：5,495.6百萬港元)。減少乃主要由於銀團貸款融資以更有利條款再融資以縮減規模以及贖回集團之非上市票據。

於2020年9月30日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期為一年內的佔23.1%(2020年3月31日：56.1%)、一年至兩年內的佔2.5%(2020年3月31日：6.3%)及兩年至五年內的佔74.4%(2020年3月31日：37.6%)。

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。集團密切審查及監控其外匯風險。為管理若干海外投資所面對之外匯風險，集團維持若干對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期或期貨安排。集團之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之借貸安排利率掉期，以管理利率風險。

集團之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2020年9月30日，賬面總值為319.7百萬港元(2020年3月31日：315.4百萬港元)之若干投資物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約783.9百萬港元(2020年3月31日：771.9百萬港元)之貸款向銀行作後償保證。

財務擔保合約

於2020年9月30日，集團以股權比例為限就一家被投資公司獲授之銀行信貸額向銀行提供公司擔保所涉及之財務擔保合約為121.8百萬港元(2020年3月31日：117.4百萬港元)。

於2020年9月30日，本公司一家附屬公司就集團物業買家獲授按揭貸款額所提供之擔保為38.9百萬港元(2020年3月31日：342.3百萬港元)。

本公司按股權比例就一家合營公司獲取授予銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金向銀行提供公司擔保。於2020年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為888.5百萬港元(2020年3月31日：779.3百萬港元)。

除上文披露者外，於2020年9月30日，集團並無其他重大財務擔保合約。

其他資料

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2020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，或根據本公司所採納之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港元股份及相關股份之好倉

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 / 相關權益			
查懋聲 ¹	實益擁有人、受控法團權益及酌情信託受益人	3,424,424	—	18,553,781 ²	780,114,975 ^{3,4,5}	802,093,180	54.00	
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,254,278	—	—	791,778,271 ^{3,4,6}	793,032,549	53.39	
查懋德	酌情信託受益人	—	—	—	790,351,023 ^{3,4,7}	790,351,023	53.21	
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	—	—	—	789,566,258 ^{8,9}	789,566,258	53.15	
夏佳理	信託受益人	265,619	—	—	—	265,619	0.02	
鍾心田	實益擁有人	346,592	—	—	—	346,592	0.02	
何柏貞	實益擁有人	94,160	—	—	—	94,160	0.01	
鄧滿華	實益擁有人	148,720	—	—	—	148,720	0.01	

¹ 查懋聲先生於2020年11月6日（太平洋標準時間）辭世。

² 該等股份乃由已故查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。

³ 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 (PTC) Limited（「LBJ Regents」，前稱「LBJ Regents Limited」）之法團受託人持有，而有關董事屬於酌情受益人。

⁴ 該好倉包括74,265,090股股份之非上市衍生工具（以實物交收）權益，該等股份乃源自昇茂有限公司（「昇茂」）於2019年12月31日訂立之認購權協議，內容有關認購74,265,090股股份之權利或義務，行使期為2019年12月31日至2020年9月30日（進一步延長至2021年9月30日），認購價視乎於行使有關認購權當日之市場價格而定（「認購權協議」）。昇茂為由名力集團控股有限公司（「名力」）全資擁有之公司，而CCM Trust擁有名力87.5%股權之權益。

⁵ 其他權益項下持有的股份數目於2020年10月12日變更為780,233,599股，導致股份總數及佔已發行股本百分比於2020年10月12日分別變更為802,211,804股及54.01%。

⁶ 其他權益項下持有的股份數目於2020年10月12日變更為791,896,895股，導致股份總數及佔已發行股本百分比於2020年10月12日分別變更為793,151,173股及53.40%。

⁷ 其他權益項下持有的股份數目於2020年10月12日變更為790,469,647股，而佔已發行股本百分比並無變動。

⁸ 635,627,031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。

⁹ 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153,939,227股股份之權益，當中包括昇茂根據認購權協議認購74,265,090股股份之權利或義務所產生之權益。所述股份數目於2020年10月12日變更為154,057,851股，導致股份總數及佔已發行股本百分比於2020年10月12日分別變更為789,684,882股及53.16%。

其他資料

B) 股份期權

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2020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。

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，相等於本公司於採納2011年計劃日期(即2011年9月8日)已發行股本的10%。於本期間，220,000份股份期權已失效，概無股份期權根據2011年計劃條款獲授出、行使或註銷。根據2011年計劃本期間股份期權及於2020年9月30日未行使股份期權變動詳情如下：

參與者姓名或類別	授出日期 ^{10,11}	每股行使價 港元	股份期權數目		
			於2020年 4月1日結餘	本期間失效	於2020年 9月30日結餘
查懋聲 ¹	2017年2月28日	3.845	3,190,000	—	3,190,000
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	—	5,500,000
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000	—	3,190,000
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	—	5,500,000
鍾心田	2017年2月28日	3.845	2,200,000	—	2,200,000
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	—	3,300,000
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	—	2,200,000
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	—	3,300,000
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	—	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	—	1,760,000
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	—	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	—	1,760,000
夏佳理	2017年2月28日	3.845	1,210,000	—	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	—	1,760,000
何柏貞	2017年2月28日	3.845	770,000	—	770,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	—	880,000
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	—	550,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	—	880,000
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	—	220,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	—	880,000
前董事 ¹²	2017年2月28日	3.845	1,210,000	—	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	—	880,000
僱員	2018年3月12日	4.373	1,540,000	220,000	1,320,000
總計			45,100,000	220,000	44,880,000

¹⁰ 於2017年2月28日授出的股份期權可於2017年2月28日至2027年2月27日期間內行使。
於2018年3月12日授出的股份期權可於2018年3月12日至2028年3月11日期間內行使。

¹¹ 股份期權於各授出日期即時歸屬。

¹² 一名已於2018年3月31日辭任的董事。

主要股東

於2020年9月30日，根據本公司按證券條例第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港元股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	普通股份 / 相關股份數目	佔已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	715,499,345 ^{13,14}	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 ¹⁵	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,487,944 ^{16,17}	9.73

- ¹³ 該等股份權益包括CCM Trust直接持有之571,011,401股股份、透過名力之全資附屬公司間接持有之70,222,854股股份，以及昇茂根據認購權協議認購74,265,090股股份之權利或義務所產生之權益(請參閱上文附註4)。CCM Trust擁有一名力87.5%股權之權益，而名力則持有昇茂之100%股權。CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。
- ¹⁴ 透過名力之全資附屬公司間接持有之股份數目於2020年10月12日變更為70,341,478股，導致股份總數及佔已發行股本百分比於2020年10月12日分別變更為715,617,969股及48.18%。
- ¹⁵ 該等股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。
- ¹⁶ 該等股份權益包括名力透過其全資附屬公司持有之70,222,854股股份，以及昇茂根據認購權協議認購74,265,090股股份之權利或義務所產生之74,265,090股股份之權益(請參閱上文附註4)。名力被視為擁有認購權協議項下之74,265,090股股份之權益。
- ¹⁷ 名力透過其全資附屬公司持有之股份數目於2020年10月12日變更為70,341,478股，導致股份總數及佔已發行股本百分比於2020年10月12日分別變更為144,606,568股及9.73%。

除上文披露者外，於2020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，本公司董事並無獲授或行使任何本公司股份期權。

本公司或其任何附屬公司概無於本期間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。本公司已故董事會主席查懋聲先生及董事會副主席兼董事總經理查懋成先生因有其他公務在身，未能出席本公司於2020年8月20日舉行之股東週年大會(「股東年會」)；本公司執行董事鄧滿華先生擔任股東年會主席，鍾心田先生(執行董事)、范鴻齡先生(獨立非執行董事(「獨董」)兼薪酬委員會及企業管治委員會成員)及鄧貴彰先生(獨董、審核委員會主席及提名委員會及企業管治委員會成員)均有出席股東年會以回應提問。

其他資料

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。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，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

范鴻齡先生於 2020 年 11 月 18 日獲委任為本公司提名委員會主席。

查懋聲先生於 2020 年 11 月 6 日(太平洋標準時間)辭世。

自 2020 年 11 月 6 日(太平洋標準時間)起，查懋成先生不再擔任新世界發展有限公司之替任董事。

自 2020 年 11 月 1 日起，鄧貴彰先生於任期屆滿後不再擔任香港浸會大學諮議會成員。

自 2020 年 7 月 1 日起，鍾心田先生不再擔任本公司財務總監，但留任集團營運總監，繼續負責監管愉景灣的營運並向集團提供諮詢支援。

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，下列為於本中期報告日期附有本公司控股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 3.17 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：

- a) 本公司為一份於 2020 年 8 月 4 日訂立的貸款協議(「貸款協議 I」)的借款人，內容有關一項本金總額為 3,350 百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議 I 訂立日期起計五年屆滿之日。
- b) 本公司為一份於 2020 年 10 月 9 日訂立的貸款協議(「貸款協議 II」)的借款人，內容有關一項本金總額為 1,000 百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議 II 訂立日期起計五年屆滿之日。

根據貸款協議 I 及貸款協議 II(統稱「該等貸款協議」)，(其中包括)於該等貸款協議相應訂立日期持有本公司單一最大股權(直接或間接)之本公司現有個人股東(連同彼之聯繫人士)，於該等貸款協議相應期間內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，除非情況可根據相應該等協議在指定時間內糾正。

就本公司情況而言，742,437,159 股股份(即相當於本公司已發行股本之 49.98%)仍由法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括查懋成先生及其姊弟，彼等各自互為(亦均為法團受託人之)聯繫人士。此狀況自每項該等貸款協議簽署後仍持續不變。

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 2020 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，集團承諾向加鋒有限公司(「加鋒」)(為集團(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)提供墊款用作位於新界大埔之住宅物業開發，其方式為提供總金額 1,437.2 百萬港元無抵押及須按要償還之股東貸款(「股東貸款」，包括 1,357.2 百萬港元用作支付地價之免息貸款及最高 80.0 百萬港元，按一個月香港銀行同業拆息加 2% 之年利率計算利息之貸款用作營運資金)。本公司亦以香港一個金融機

構銀團為受益人，就加鋒獲授該金融機構銀團信貸所需負之責任提供最高2,000.0百萬港元之擔保（「擔保」）。銀團信貸之利息為相關計息期（一個月、兩個月至三個月，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。有關信貸的還款期及擔保保證之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2020年9月30日，未償還股東貸款為791.7百萬港元，其中80.0百萬港元為營運資金貸款，而就加鋒獲授銀團信貸所提供之擔保為888.5百萬港元。

- b) 於2020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4,718.3百萬港元之墊款。大中里集團從事經營位於中華人民共和國上海市靜安區之投資物業及酒店物業，集團持有當中50%之權益。集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款之方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。有關墊款中，280.5百萬港元為無抵押、按年利率1.71%計息及須於2022年12月償還。根據有關銀行貸款之承諾，大中里集團須繳清所有銀行貸款，方可清償股東貸款。墊款餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- c) 於2020年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共1,320.1百萬港元之墊款及作出擔保。集團持有該等聯屬公司介乎31%至50%之權益。

於2020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7,718.6百萬港元，相等於集團於2020年9月30日的綜合資產總值36,700.1百萬港元的21%。

該等聯屬公司於2020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	25,776.2	12,887.9
流動資產	6,827.9	2,975.0
流動負債	(14,827.1)	(7,198.0)
流動負債淨額	(7,999.2)	(4,223.0)
非流動負債	(13,560.8)	(6,197.4)
股東盈餘	4,216.2	2,467.5

審閱中期報告

集團本期間的中期業績未經審核，但已由本公司的審核委員會及集團核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

代表董事會
副主席兼董事總經理
查懋成先生

香港
2020年11月18日

簡明綜合財務報表審閱報告



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的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第15至38頁的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括香港興業國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2020年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱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，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的簡明綜合財務報表未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年11月18日

簡明綜合損益表

截至2020年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2020年 百萬港元 (未經審核)	2019年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	2,480.9	1,903.1
銷售成本		(1,442.3)	(1,179.7)
毛利		1,038.6	723.4
其他收入		146.8	76.9
其他收益及虧損		98.6	20.4
銷售、行政及其他營運開支		(263.0)	(219.7)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		2.7	3.3
未變現(虧損)/收益		(4.6)	329.9
財務費用	4	(71.9)	(145.1)
分佔聯營公司業績		-	-
分佔合營公司業績		102.3	449.2
除稅前溢利	5	1,049.5	1,238.3
稅項	6	(292.9)	(270.3)
期內溢利		756.6	968.0
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人	7	593.6	939.2
非控股權益		163.0	28.8
		756.6	968.0
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		40.0	63.2
攤薄		40.0	63.2

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元 (未經審核)	2019年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	756.6	968.0
其他全面(開支)/收益：		
將不會重新分類至損益之項目		
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資：		
期內公平值變動	(0.9)	(7.4)
公平值變動產生之遞延稅項	-	0.2
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	-	15.8
分佔合營公司之資產重估儲備	-	3.2
	(0.9)	11.8
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	282.9	(350.5)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	224.9	(101.1)
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	(77.3)	(16.9)
	430.5	(468.5)
期內其他全面收益/(開支)(扣除稅項後)	429.6	(456.7)
期內全面收益總額	1,186.2	511.3
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,023.2	474.6
非控股權益	163.0	36.7
	1,186.2	511.3

簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

		9月30日	3月31日
	附註	2020年 百萬港元 (未經審核)	2020年 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	14,745.8	14,766.5
物業、廠房及設備	11	2,763.9	2,724.8
使用權資產	12	66.6	71.6
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益	13	9,266.5	9,046.7
待發展物業		909.7	-
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		55.2	55.9
按公平值計入損益之金融資產		534.0	488.8
按攤銷成本計量之債務工具投資		80.9	81.1
其他資產		282.7	212.7
遞延稅項資產		52.2	39.4
		28,757.5	27,487.5
流動資產			
存貨		45.8	43.8
持作出售物業		1,589.9	2,584.3
供出售待發展/發展中物業		2,729.1	3,297.6
應收貿易賬款	14	32.3	29.5
按金、預付款項及其他應收款項		594.5	1,039.8
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		191.1	188.9
可退回稅項		5.2	24.0
按攤銷成本計量之債務工具投資		23.4	30.0
銀行結餘及現金		2,727.2	2,511.4
		7,942.6	9,753.4
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	15	1,167.6	1,289.1
已收按金及其他金融負債		144.8	193.4
合約負債	16	332.5	1,204.9
應付稅項		439.9	249.3
一年內到期之銀行及其他貸款	17	1,545.2	4,108.8
租賃負債		17.2	17.3
一年內到期之其他負債	18	150.0	350.6
		3,797.2	7,413.4
流動資產淨值		4,145.4	2,340.0
總資產減流動負債		32,902.9	29,827.5
非流動負債			
合約負債	16	12.5	-
一年後到期之銀行及其他貸款	17	5,153.4	3,212.4
租賃負債		61.1	65.7
一年後到期之其他負債	18	1,321.4	1,330.5
遞延稅項負債		526.1	472.7
		7,074.5	5,081.3
		25,828.4	24,746.2
資本及儲備			
股本	19	371.3	371.3
儲備		22,604.6	21,696.1
本公司擁有人應佔權益		22,975.9	22,067.4
非控股權益		2,852.5	2,678.8
		25,828.4	24,746.2

簡明綜合權益變動報表

截至2020年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 百萬元	總計 百萬元
	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	股份期權 儲備 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		
於2020年3月31日(經審核)	371.3	11,547.3	8,588.7	1,537.9	42.0	45.1	(15.6)	(52.4)	3.1	22,067.4	2,678.8	24,746.2
期內溢利	-	593.6	-	-	-	-	-	-	-	593.6	163.0	756.6
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	282.9	-	282.9	-	282.9
換算其他境外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	224.9	-	224.9	-	224.9
境外附屬公司撤銷註冊時 解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(77.3)	-	(77.3)	-	(77.3)
按公平值計入其他全面收益 計量之股本工具投資之 公平值變動	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	-	(0.9)	-	(0.9)
期內全面收益總額	-	593.6	-	-	-	-	(0.9)	430.5	-	1,023.2	163.0	1,186.2
期內未變現公平值淨收益轉撥 至投資物業重估儲備	-	(3.5)	3.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥 自投資物業重估儲備	-	29.5	(29.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司額外權益	-	(10.7)	-	-	-	-	-	-	-	(10.7)	10.7	-
已派股息	-	(104.0)	-	-	-	-	-	-	-	(104.0)	-	(104.0)
股份期權失效	-	0.2	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-
於2020年9月30日(未經審核)	371.3	12,052.4	8,562.7	1,537.9	41.8	45.1	(16.5)	378.1	3.1	22,975.9	2,852.5	25,828.4

本公司擁有人應佔

	股本	累計溢利	投資物業 重估儲備	股份溢價	股份期權 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	資本贖回 儲備	小計	非控股 權益	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2019年3月31日(經審核)	371.3	10,540.7	8,110.2	1,537.9	42.0	34.1	13.4	647.7	3.1	21,300.4	2,622.0	23,922.4
新香港財務報告準則之 期初調整	-	23.9	-	-	-	-	-	-	-	23.9	(4.8)	19.1
於2019年4月1日(重列)	371.3	10,564.6	8,110.2	1,537.9	42.0	34.1	13.4	647.7	3.1	21,324.3	2,617.2	23,941.5
期內溢利	-	939.2	-	-	-	-	-	-	-	939.2	28.8	968.0
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(350.5)	-	(350.5)	-	(350.5)
換算其他境外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(101.1)	-	(101.1)	-	(101.1)
境外附屬公司撤銷註冊時解除 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(16.9)	-	(16.9)	-	(16.9)
按公平價值計入其他全面收益 計量之股本工具投資之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	(7.4)	-	-	(7.4)	-	(7.4)
按公平價值計入其他全面收益 計量之股本工具投資公平價值 變動產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2	-	0.2
物業、廠房及設備轉撥至投資 物業時之重估收益	-	-	-	-	-	7.9	-	-	-	7.9	7.9	15.8
分佔合營公司之資產重估儲備	-	-	-	-	-	3.2	-	-	-	3.2	-	3.2
期內全面收益總額	-	939.2	-	-	-	11.1	(7.2)	(468.5)	-	474.6	36.7	511.3
期內未變現公平價值淨收益 轉撥至投資物業重估儲備	-	(498.2)	498.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平價值淨收益 轉撥自投資物業重估儲備	-	4.0	(4.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(89.1)	-	-	-	-	-	-	-	(89.1)	-	(89.1)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.0)	(6.0)
於2019年9月30日(未經審核)	371.3	10,920.5	8,604.4	1,537.9	42.0	45.2	62	179.2	3.1	21,709.8	2,647.9	24,357.7

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價值淨收益，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，相關未變現公平價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2020年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元 (未經審核)	2019年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所得現金淨額	1,075.1	976.2
投資活動所用現金淨額		
合營公司償還貸款	41.0	362.9
來自合營公司的現金分派	45.0	110.6
出售物業、廠房及設備之所得款項	8.6	0.3
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資	25.9	11.3
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	8.1	15.6
出售投資物業之所得款項	61.6	24.6
添置物業、廠房及設備	(150.3)	(156.0)
添置按攤銷成本計量之債務工具投資	(19.2)	(14.2)
添置投資物業	(14.3)	(76.4)
收購附屬公司的現金流出淨額	-	(758.9)
貸款予合營公司	(57.8)	(170.0)
向合營公司墊款	-	(21.6)
添置按公平值計入損益之金融資產	(30.2)	(52.5)
添置按公平值計入其他全面收益之金融資產	-	(78.7)
其他投資現金流量	8.2	21.7
	(73.4)	(781.3)
融資活動所用現金淨額		
新增銀行及其他貸款	2,538.0	1,600.0
非控股股東墊款	-	100.0
償還銀行及其他貸款	(3,175.3)	(1,547.3)
已派股息	(104.0)	(89.1)
已向非控股股東派付股息	-	(6.0)
還款予非控股股東	(51.5)	(2.6)
其他融資現金流量	(63.8)	(155.3)
	(856.6)	(100.3)
現金及現金等值項目之增加淨額	145.1	94.6
期初之現金及現金等值項目	2,511.4	2,610.9
匯率變動之影響	70.7	(0.2)
期末之現金及現金等值項目	2,727.2	2,705.3
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,727.2	2,705.3

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

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

除因應用經修訂香港財務報告準則而導致的會計政策變動外，截至2020年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與集團截至2020年3月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

集團採納之經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2020年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

此外，集團已於生效日期前提前採納香港財務報告準則第16號(修訂本)「與新型冠狀病毒相關之租金優惠」，並自2020年4月1日起對其所有與新型冠狀病毒相關之租金優惠應用可行權宜方法。修訂本提供可選擇的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估與新型冠狀病毒相關之租金優惠是否屬租賃修訂。採納該選擇的承租人可將合資格租金優惠以非租賃修訂的入賬方式入賬。可行權宜方法僅應用於因新型冠狀病毒疫情直接引致的租金優惠且須滿足如下所有條件方會適用：a) 租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前租賃代價相比，基本相同或更低；b) 租賃付款的任何減少僅影響於2021年6月30日或之前到期的付款；及c) 租賃的其他條款及條件無實質性變動。

應用經修訂香港財務報告準則並無對集團之財務表現及財務狀況及/或該等財務報表所載披露構成重大影響。

已頒佈但集團尚未應用之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂本
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產 出售或注資
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類
年度改進項目	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

集團預計應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對集團之綜合財務報表產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

3. 收入及分部資料

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)。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

收入分類

	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2020年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	1,910.5	-	-	-	-	1,910.5
酒店收入	-	-	-	47.5	-	47.5
提供醫療保健服務	-	-	-	-	74.2	74.2
提供其他服務	6.6	14.4	185.4	-	-	206.4
來自客戶合約之收入	1,917.1	14.4	185.4	47.5	74.2	2,238.6
租金收入	2.8	239.5	-	-	-	242.3
綜合收入，如呈報	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9
地區市場：						
香港及澳門	1,152.3	225.2	185.4	42.3	74.2	1,679.4
中國內地	746.4	-	-	-	-	746.4
日本	-	28.7	-	-	-	28.7
東南亞	21.2	-	-	5.2	-	26.4
總計	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9
收入確認時間：						
於某個時間點	1,910.5	-	134.1	19.7	74.2	2,138.5
隨時間	9.4	253.9	51.3	27.8	-	342.4
總計	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9

	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 2019 年 9 月 30 日止 6 個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	1,140.7	–	–	–	–	1,140.7
酒店收入	–	–	–	134.9	–	134.9
提供醫療保健服務	–	–	–	–	147.9	147.9
提供其他服務	3.6	14.1	213.5	–	–	231.2
來自客戶合約之收入	1,144.3	14.1	213.5	134.9	147.9	1,654.7
租金收入	2.1	246.3	–	–	–	248.4
綜合收入，如呈報	1,146.4	260.4	213.5	134.9	147.9	1,903.1
地區市場：						
香港及澳門	3.3	232.0	213.5	81.3	79.2	609.3
中國內地	1,140.7	0.5	–	–	–	1,141.2
日本	–	27.9	–	–	–	27.9
東南亞	2.4	–	–	53.6	68.7	124.7
總計	1,146.4	260.4	213.5	134.9	147.9	1,903.1
收入確認時間：						
於某個時間點	1,140.7	–	161.0	62.6	147.9	1,512.2
隨時間	5.7	260.4	52.5	72.3	–	390.9
總計	1,146.4	260.4	213.5	134.9	147.9	1,903.1

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分分析回顧期內集團之收入及業績：

	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2020年9月30日止6個月						
收入						
分部收入 — 集團、聯營公司及合營公司對外部客戶之銷售額	2,040.9	1,025.5	185.4	47.5	74.2	3,373.5
豁除聯營公司及合營公司之收入	(121.0)	(771.6)	-	-	-	(892.6)
綜合收入，如呈報	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9
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)	491.5	386.9	44.9	(44.0)	13.2	892.5
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司之已變現業績	0.1	(102.9)	-	-	-	(102.8)
集團應佔業績	491.6	284.0	44.9	(44.0)	13.2	789.7
未分配其他收入						89.1
未分配公司費用						(56.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(57.7)
投資物業公平值變動之未變現虧損淨額(附註b)						(5.1)
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						(3.0)
期內溢利						756.6
非控股股東分佔期內溢利						(163.0)
本公司擁有人應佔期內溢利						593.6

	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 2019 年 9 月 30 日止 6 個月						
收入						
分部收入 — 集團、聯營公司及合營公司對外部客戶之銷售額	2,118.1	1,114.1	213.5	134.9	147.9	3,728.5
豁除聯營公司及合營公司之收入	(971.7)	(853.7)	—	—	—	(1,825.4)
綜合收入，如呈報	1,146.4	260.4	213.5	134.9	147.9	1,903.1
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)	428.7	391.7	12.8	(16.8)	(0.6)	815.8
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司之已變現業績	(107.3)	(116.3)	—	—	—	(223.6)
集團應佔業績	321.4	275.4	12.8	(16.8)	(0.6)	592.2
未分配其他收入						6.6
未分配公司費用						(57.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(103.3)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註 b)						319.9
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						210.0
期內溢利						968.0
非控股股東分佔期內溢利						(28.8)
本公司擁有人應佔期內溢利						939.2

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，豁除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至 2020 年 9 月 30 日止 6 個月，投資物業公平值變動之未變現虧損淨額為 5.1 百萬港元(截至 2019 年 9 月 30 日止 6 個月：收益 319.9 百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損 4.6 百萬港元(截至 2019 年 9 月 30 日止 6 個月：收益 329.9 百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出 0.5 百萬港元(截至 2019 年 9 月 30 日止 6 個月：10.0 百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	55.2	101.3
非控股股東墊款	15.6	17.6
租賃負債	1.8	2.6
來自合約負債重大融資成分之財務費用	–	21.9
銀行及其他貸款安排費用	14.1	18.2
	86.7	161.6
減：計入合資格資產之金額(附註)	(14.8)	(16.5)
	71.9	145.1

附註：

對於一般借貸資金用作若干合資格資產融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年4.83%(截至2019年9月30日止6個月：5.73%)。

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019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	(22.4)	(30.2)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	2.5	(0.1)
撤銷附屬公司註冊之收益	(77.6)	(16.6)
匯兌收益淨額	(9.1)	(9.6)
物業、廠房及設備折舊	87.3	85.0
使用權資產折舊	10.3	12.3
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(14.5)	5.8
政府補助及補貼	(72.0)	(16.9)

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019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	44.6	17.9
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	99.2	281.8
土地增值稅	116.0	141.3
	259.8	441.0
本期間遞延稅項	33.1	(170.7)
	292.9	270.3

根據自1994年1月1日起生效且於2011年1月8日經修訂之中華人民共和國(「中國」)土地增值稅暫行條例及自1995年1月27日起生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產之出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施建設成本及費用，或舊建築物及結構之估價、有關轉讓房地產之應繳稅項及財務部規定之其他可扣減項目)。

7. 本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利包括：

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現(虧損)/收益淨額		
– 集團	(4.6)	329.9
遞延稅項支出	(0.5)	(10.0)
非控股權益應佔	11.6	(31.7)
	6.5	288.2
– 合營公司，扣除遞延稅項	(3.0)	210.0
	3.5	498.2
(b) 豁除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利	590.1	441.0
期內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業公平值變動之 累計收益淨額，扣除遞延稅項	29.5	4.0
	619.6	445.0
小計	623.1	943.2
減：期內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業公平值變動之 累計收益淨額，扣除遞延稅項	(29.5)	(4.0)
本公司擁有人應佔期內溢利	593.6	939.2

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
派付截至2020年3月31日止財政年度之末期股息每股7港仙 (截至2019年9月30日止6個月：派付截至2019年3月31日止 財政年度之末期股息每股6港仙)	104.0	89.1

本公司董事宣派截至2020年9月30日止6個月之中期股息每股4港仙(截至2019年9月30日止6個月：每股5港仙)，合共不少於59.4百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：74.3百萬港元)。

9. 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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	593.6	939.2

	截至9月30日止6個月	
	2020年	2019年
股數		
計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目	1,485,301,803	1,485,301,803
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	-	225,892
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	1,485,301,803	1,485,527,695

由於股份期權具反攤薄作用，截至2020年9月30日止6個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
公平值		
期初	14,766.5	12,434.6
貨幣調整	28.5	34.0
收購附屬公司	–	760.0
添置	14.3	76.4
於損益確認之公平值變動		
– 出售時之已變現收益	2.7	3.3
– 未變現(虧損)/收益	(4.6)	329.9
出售	(61.6)	(24.6)
轉撥自物業、廠房及設備(附註)	–	29.2
期末	14,745.8	13,642.8

附註：

截至2019年9月30日止6個月，轉撥當日之賬面值為13.4百萬港元之物業已於業主終止自用當日自物業、廠房及設備轉撥至投資物業。物業公平值與轉撥當日集團應佔之賬面值之差額為7.9百萬港元，已於資產重估儲備中確認。

截至2020年9月30日止6個月，集團出售若干投資物業，原收購成本為16.2百萬港元，現金收益為61.9百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益43.0百萬港元及截至2020年9月30日止6個月確認出售時已變現收益2.7百萬港元。

截至2019年9月30日止6個月，集團出售若干投資物業，原收購成本為5.1百萬港元，現金收益為23.8百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益15.4百萬港元及截至2019年9月30日止6個月確認出售時已變現收益3.3百萬港元。

投資物業於2020年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值虧損4.6百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：收益329.9百萬港元)，已於期內簡明綜合損益表中確認。

集團於2020年9月30日、2020年3月31日及自物業、廠房及設備撥轉當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行進行估值計算。

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
JLL Morii Valuation & Advisory K.K.	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

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。在建投資物業之估值乃根據將自己竣工投資物業產生之租賃收入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項目完工將產生之估計成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

11. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳情載列如下：

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,724.8	2,362.1
貨幣調整	23.4	14.8
添置	150.3	156.0
出售	(6.1)	(0.2)
折舊	(87.3)	(85.0)
轉撥至投資物業	-	(13.4)
轉撥至發展中物業	(41.2)	-
期末	2,763.9	2,434.3

12. 使用權資產

截至2020年9月30日止6個月，集團訂立新租賃協議，用作醫療診所，為期兩年。於租賃開始時，集團確認使用權資產5.6百萬港元及租賃負債5.6百萬港元。

截至2019年9月30日止6個月，集團訂立新租賃協議，用作醫療診所、辦公室物業及員工宿舍，為期介乎一至五年。於租賃開始時，集團確認使用權資產28.8百萬港元及租賃負債28.8百萬港元。

13. 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：

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
於下列權益：		
大中里	7,667.3	7,269.9
其他合營公司	1,599.2	1,776.8
	9,266.5	9,046.7

大中里

大中里及其附屬公司(「大中里集團」)從事經營位於中國內地上海市靜安區之投資物業及酒店物業。

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 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)	219.3	(65.2)
分佔收購後溢利	2,747.2	2,647.3
	2,966.6	2,582.2
貸款予大中里		
– 免息(附註b)	4,420.2	4,420.2
– 計息(附註c)	280.5	267.5
	7,667.3	7,269.9

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) 給予大中里之貸款乃無抵押、免息及須按要求償還。集團無意於報告期末起計未來12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，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。
- (c) 給予大中里之貸款乃無抵押、按年利率1.71%(2020年3月31日：1.71%)計息及須於2022年12月償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

大中里集團於2020年9月30日及2020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簡明綜合財務報表。

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動資產		
投資物業	23,102.2	22,212.7
物業、廠房及設備	1,946.1	1,911.6
其他非流動資產	94.7	125.6
	25,143.0	24,249.9
流動資產		
銀行結餘及現金	961.5	790.1
其他流動資產	456.4	446.8
	1,417.9	1,236.9
流動負債		
銀行貸款 — 有抵押	910.4	678.6
股東貸款	8,879.9	8,873.8
其他流動負債	1,397.3	1,295.7
	11,187.6	10,848.1
流動負債淨額	(9,769.7)	(9,611.2)
總資產減流動負債	15,373.3	14,638.7
非流動負債		
銀行貸款 — 有抵押	6,966.8	7,155.6
股東貸款	521.5	501.5
遞延稅項負債	1,805.8	1,668.8
其他非流動負債	146.1	148.5
	9,440.2	9,474.4
資產淨值	5,933.1	5,164.3
集團分佔資產淨值	2,966.6	2,582.2

附註：

根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2020年9月30日之公平值為23,102.2百萬港元（相當於人民幣20,300.4百萬元）（2020年3月31日：22,212.7百萬港元（相當於人民幣20,295.7百萬元））。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。投資物業之估值乃使用收入資本化法而釐定。收入資本化法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。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（包括估計市場租金及資本化率）計算。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等投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售實現。

14. 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：

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
尚未到期	9.6	0.6
逾期：		
0-60天	17.0	25.0
61-90天	2.7	0.6
超過90天	3.0	3.3
	32.3	29.5

15. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2020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142.2百萬港元(2020年3月31日：137.4百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
尚未到期	109.8	107.0
逾期：		
0-60天	23.8	24.6
61-90天	-	2.9
超過90天	8.6	2.9
	142.2	137.4

採購貨品及支付分包工程款項之平均信貸期為90天。

應付貿易賬款、撥備及應計費用包括(i)應計建築成本474.8百萬港元(2020年3月31日：603.6百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備328.5百萬港元(2020年3月31日：328.5百萬港元)。集團在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，此項承擔金額為328.5百萬港元(2020年3月31日：328.5百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

16. 合約負債

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
物業銷售按金	297.8	1,170.3
客戶預付款	47.2	34.6
	345.0	1,204.9
減：計入流動負債之金額	(332.5)	(1,204.9)
計入非流動負債之金額	12.5	-

17. 銀行及其他貸款

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
銀行貸款(附註a)	6,421.2	6,249.6
債券及票據(附註b)	277.4	1,071.6
	6,698.6	7,321.2
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)	(1,545.2)	(4,108.8)
計入非流動負債之金額	5,153.4	3,212.4
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	1,545.2	4,108.8
一年至兩年內	167.9	460.4
兩年至五年內	4,985.5	2,752.0
	6,698.6	7,321.2
有抵押	146.0	144.0
無抵押	6,552.6	7,177.2
	6,698.6	7,321.2
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)：		
一年內	757.6	526.1

附註：

- (a) 於2020年9月30日，集團銀行貸款按每年0.91%(2020年3月31日：1.06%)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) (i) 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。非上市票據已於2020年4月悉數清償。
- (ii) 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。非上市票據已於2020年5月悉數清償。
- (iii) 於2020年9月30日，未償還債券之本金總額為277.4百萬港元(2020年3月31日：273.6百萬港元)，按每年0.47%(2020年3月31日：0.47%)之平均邊際息率加相關銀行同業拆息率計息。
- (c) 到期款項乃按各自的貸款協議所載還款期計算。

18. 其他負債

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
非控股股東之墊款	659.8	695.6
合營公司之墊款	-	175.6
會所債券	811.6	809.9
	1,471.4	1,681.1
減：計入流動負債之一年內到期款項	(150.0)	(350.6)
一年後到期款項	1,321.4	1,330.5

19. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2019年4月1日、2019年9月30日、2020年4月1日及2020年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2019年4月1日、2019年9月30日、2020年4月1日及2020年9月30日	1,485,301,803	371.3

20. 財務擔保合約

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 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)	121.8	117.4
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)	888.5	779.3
附屬公司就集團物業買家獲授的按揭貸款額作出之擔保(附註b)	38.9	342.3

附註：

- (a) 集團已評估該等財務擔保合約之公平值及虧損撥備，並認為金額並不重大。因此，該等財務擔保合約並無於簡明綜合財務狀況表內確認。
- (b) 該等擔保乃就若干銀行授出的按揭貸款額而向該等銀行提供，而該等按揭貸款額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。集團已評估該等財務擔保合約之公平值及虧損撥備，並認為金額並不重大。因此，該等財務擔保合約並無於簡明綜合財務狀況表內確認。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

21. 承擔

	9月30日	3月31日
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元
已簽約但未於簡明綜合財務報表中作撥備：		
待發展/發展中物業之開支	675.2	468.9
投資物業以及物業、廠房及設備之資本開支	250.3	207.2
其他	4.3	4.3
	929.8	680.4

22. 金融工具公平值計量

集團以公平值計量之金融資產公平值

公平值計量及估值程序

集團釐定公平值計量的適當估值技術及輸入數據。

於估計公平值時，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。倘資產之公平值出現重大變動，其波動之原因將向集團管理層報告。

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：

- 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。

	公平值		公平值 層級
	9月30日	3月31日	
	2020年 百萬港元	2020年 百萬港元	
金融資產			
分類為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具之 上市股本證券(附註a)	15.7	18.5	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	74.0	52.2	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註c)	39.9	34.4	第三層級
分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券 (附註d)	420.1	402.2	第三層級
分類為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具之 非上市股本證券(附註e)	39.5	37.4	第三層級
	589.2	544.7	

附註：

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2020年9月30日及2020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。
- (b) 按公平值計入損益之債務證券之公平值乃參考於2020年9月30日及2020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) 無報價可換股貸款之公平值乃根據柏力克-舒爾斯定價模式而釐定，該模式之主要輸入數據包括預期波幅、股價、無風險利率及債券收益率。於獨立使用時，預期波幅增加將導致無報價可換股貸款之公平值計量增加。
由於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。
- (d) 於2020年9月30日，非上市股本證券為私募股權基金之投資189.4百萬港元(2020年3月31日：188.4百萬港元)及無報價股本投資230.7百萬港元(2020年3月31日：213.8百萬港元)，乃運用估值技巧計量。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。
就私募股權基金投資之公平值計量之會計處理而言，管理層已釐定由普通合夥人所提供之呈報私募股權基金之資產淨值為私募股權基金之公平值。
就於投資對象之投資而言，指非上市公司之股權，投資的公平值根據投資對象資產及負債的公平值釐定。
由於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。
- (e) 無報價股本投資之公平值乃運用估值技巧(包括盈利倍數(基於可比較上市公司之歷史盈利倍數)及基本貼現系數(基於私人公司與可比較上市公司之倍數之間的歷史相關性))而釐定。重大不可觀察輸入數據包括可比較公司之市盈率倍數(計及可比較公司之業務規模)。市盈率倍數輕微上升將導致公平值輕微增加，反之亦然。基本貼現系數增加將導致公平值減少，反之亦然。
由於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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
期初	474.0	335.9
期內收購	3.6	105.1
收益/(虧損)總額		
– 於損益中	11.5	(7.8)
– 於其他全面收益中	2.1	(1.1)
出售之所得款項	(0.3)	–
匯兌調整	8.6	(6.0)
期末	499.5	426.1

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。

集團認為於簡明綜合財務報表內以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

23. 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。於報告期末本公司四名(2019年：四名)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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
與該等實體之交易：		
租金收入	2.8	2.8
管理服務費收入	0.4	0.4

- (b) 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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
自合營公司之管理費收入及其他營運服務費收入	17.6	18.6
自聯營公司之利息收入	0.1	0.1
自合營公司之利息收入	6.3	6.3
自合營公司之租金收入	0.6	–
予合營公司之租金費用	2.1	2.2

- (c) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為11.7百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：11.7百萬港元)。

Corporate Information and Investors' Calendar

公司資料及投資者日誌

BOARD OF DIRECTORS

董事會

Mr CHA Mou Zing Victor (*Executive Chairman*)*
查懋成先生(執行主席)*

Ms WONG CHA May Lung Madeline
(*Non-executive Deputy Chairman*)*
王查美龍女士(非執行副主席)*

Mr TANG Moon Wah (*Managing Director*)*
鄧滿華先生(董事總經理)*

Mr CHUNG Sam Tin Abraham

鍾心田先生

The Honourable Ronald Joseph ARCULLI

夏佳理先生

Mr CHA Mou Daid Johnson

查懋德先生

Mr CHEUNG Wing Lam Linus

張永霖先生

Mr FAN Hung Ling Henry

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

Mr CHEUNG Wing Lam Linus (*Chairman*)

張永霖先生(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

NOMINATION COMMITTEE

提名委員會

Mr FAN Hung Ling Henry (*Chairman*)

范鴻齡先生(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor*

查懋成先生*

Ms HO Pak Ching Loretta

何柏貞女士

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

Ms WONG CHA May Lung Madeline*

王查美龍女士*

CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE

企業管治委員會

Ms WONG CHA May Lung Madeline (*Chairman*)*

王查美龍女士(主席)*

Mr CHA Mou Zing Victor*

查懋成先生*

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

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, Ugland 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, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

PRINCIPAL BANKERS

主要往來銀行

Bank of China (Hong Kong) Limited

中國銀行(香港)有限公司

Bank of Communications Co., Ltd.

Hong Kong Branch

交通銀行股份有限公司香港分行

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

Industrial and Commercial

Bank of China (Asia) Limited

中國工商銀行(亞洲)有限公司

MUFG Bank, Ltd.

株式会社三菱UFJ銀行

Oversea-Chinese Banking Corporation

Limited

華僑銀行

Standard Chartered Bank (Hong Kong)

Limited

渣打銀行(香港)有限公司

Shanghai Pudong Development Bank

Co., Ltd. Hong Kong Branch

上海浦東發展銀行股份有限公司

香港分行

AUDITOR

核數師

PricewaterhouseCoopers

Certified Public Accountants

Registered Public Interest Entity Auditor

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

LEGAL ADVISORS

法律顧問

HONG KONG LAWS

香港法律

Kao, Lee & Yip

高李葉律師行

Mayer Brown

孖士打律師行

Reed Smith Richards Butler

禮德齊伯禮律師

Woo Kwan Lee & Lo

胡關李羅律師行

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/股份代號

HKR Int'l 香港興業國際/00480

INVESTORS' CALENDAR

投資者日誌

2020/2021 INTERIM DIVIDEND

2020/2021 年度中期股息

Closure of Registers of Members

暫停股份過戶登記

3 to 7 December 2020

2020年12月3日至7日

Dividend Payment Date

股息派發日期

21 December 2020

2020年12月21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*)

* Effective from 25 November 2020

於2020年11月25日生效



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)

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)

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

STOCK CODE 股份代號 : 00480

www.hkri.com

