

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

HKRI

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

**截至2019年3月31日止年度
之
全年業績公告**

業績

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2019年3月31日止年度之經審核全年業績。

集團本年度之營業額為3,844.0百萬港元，較去年錄得之營業額2,222.3百萬港元增加73.0%。股東應佔溢利為2,206.9百萬港元，較去年股東應佔溢利2,305.1百萬港元減少4.3%。本年度每股基本盈利為148.6港仙，去年每股基本盈利則為155.2港仙。

股息

董事會建議向於2019年8月30日名列本公司股東名冊之股東宣派截至2019年3月31日止年度之末期股息每股6港仙(2018年：7港仙)。建議末期股息於本公司2019年8月21日所舉行之2019年股東週年大會(「2019股東年會」)上獲批准後，將於2019年9月16日派付。建議末期股息連同截至2018年9月30日止6個月之中期股息每股4港仙計算，截至2019年3月31日止年度之股息總額為每股10港仙(2018年：10港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

就2019股東年會及末期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將分別於2019年8月16日至21日(包括首尾兩天)及於2019年8月28日至30日(包括首尾兩天)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。為確保合資格出席2019股東年會並於會上投票及收取截至2019年3月31日止年度之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同相關股票最遲須分別於2019年8月15日及8月27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。2019股東年會通告將隨後於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站刊發及寄發予本公司股東。

綜合損益表

截至2019年3月31日止年度

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
營業額	3	3,844.0	2,222.3
銷售成本		<u>(2,646.6)</u>	<u>(1,495.6)</u>
毛利		1,197.4	726.7
其他收入		197.4	135.8
其他收益及虧損	4	(8.1)	593.3
行政開支		(473.9)	(547.6)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		–	14.5
未變現收益		1,117.4	1,874.8
財務費用	5	(245.7)	(208.3)
分佔聯營公司業績		(0.2)	(0.2)
分佔合營公司業績		<u>946.7</u>	<u>48.4</u>
除稅前溢利	6	2,731.0	2,637.4
稅項	7	<u>(325.8)</u>	<u>(200.5)</u>
本年度溢利		<u>2,405.2</u>	<u>2,436.9</u>
下列應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		2,206.9	2,305.1
非控股權益		<u>198.3</u>	<u>131.8</u>
		<u>2,405.2</u>	<u>2,436.9</u>
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	9		
基本		<u>148.6</u>	<u>155.2</u>
攤薄		<u>148.5</u>	<u>155.0</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年3月31日止年度

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本年度溢利	<u>2,405.2</u>	<u>2,436.9</u>
其他全面收益(開支)：		
將不會重新分類至損益之項目		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	24.6	4.6
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資：		
年內公平值變動	(15.7)	-
公平值變動產生之遞延稅項	<u>0.2</u>	<u>-</u>
	<u>9.1</u>	<u>4.6</u>
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	(449.8)	615.2
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(245.6)	501.5
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	0.2
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	-	24.4
出售時重新分類至損益	-	(13.2)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>-</u>	<u>0.3</u>
	<u>(695.4)</u>	<u>1,128.4</u>
本年度其他全面(開支)收益(扣除稅項後)	<u>(686.3)</u>	<u>1,133.0</u>
本年度全面收益總額	<u>1,718.9</u>	<u>3,569.9</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,516.9	3,435.8
非控股權益	<u>202.0</u>	<u>134.1</u>
	<u>1,718.9</u>	<u>3,569.9</u>

綜合財務狀況表

於2019年3月31日

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		12,434.6	11,255.2
物業、廠房及設備		2,362.1	2,313.2
聯營公司之權益		–	–
合營公司之權益		8,763.7	9,072.2
按公平值計入其他全面收益計量之 股本工具		33.7	–
按公平值計入損益之金融資產		396.4	–
按攤銷成本計量之債務工具投資		60.7	–
持有至到期投資		–	96.9
可供出售金融資產		–	110.6
其他資產		172.9	150.6
遞延稅項資產		15.5	42.0
		24,239.6	23,040.7
流動資產			
存貨		44.2	44.6
持作出售物業		2,591.4	2,308.5
供出售待發展/發展中物業		4,576.5	5,546.4
應收貿易賬款	10	43.1	29.8
按金、預付款項及其他應收款項		811.0	514.0
貸款予合營公司		307.4	–
應收聯營公司款項		8.1	8.1
應收合營公司款項		183.9	191.2
可退回稅項		13.4	11.7
按攤銷成本計量之債務工具投資		27.9	–
持有至到期投資		–	33.3
銀行結餘及現金		2,610.9	2,908.4
		11,217.8	11,596.0
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	1,200.9	1,040.0
已收按金及其他金融負債		150.8	2,219.4
合約負債		1,599.3	–
應付稅項		144.3	97.8
一年內到期之銀行及其他貸款		906.2	1,058.0
一年內到期之其他負債		–	41.6
		4,001.5	4,456.8
流動資產淨值		7,216.3	7,139.2
總資產減流動負債		31,455.9	30,179.9

	附註	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款		5,780.4	6,527.7
一年後到期之其他負債		1,371.1	1,126.6
遞延稅項負債		382.0	368.2
		<u>7,533.5</u>	<u>8,022.5</u>
		<u>23,922.4</u>	<u>22,157.4</u>
資本及儲備			
股本	12	371.3	337.5
儲備		20,929.1	19,380.3
本公司擁有人應佔權益		21,300.4	19,717.8
非控股權益		2,622.0	2,439.6
		<u>23,922.4</u>	<u>22,157.4</u>

綜合財務報表附註

截至2019年3月31日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

除若干物業及金融工具於各報告期末按公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團於本年度已首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

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本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付之交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(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(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改 進一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋並無對集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

集團於本年度首次應用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」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響於首次應用當日(即2018年4月1日)確認。於首次應用當日之任何差額於年初累計溢利(或其他權益部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，集團已選擇僅將該準則追溯應用於在2018年4月1日尚未完成之合約。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法比較。

集團確認下列產生自客戶合約之主要來源所得收入：

- 銷售物業
- 租金收入(不屬香港財務報告準則第15號範圍)
- 提供其他服務(會所業務、運輸及專業物業管理服務)
- 酒店收入
- 提供醫療保健服務

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對2018年4月1日累計溢利之影響。

	附註	於2018年 4月1日採納 香港財務 報告準則 第15號之影響 百萬港元 (增加)減少
累計溢利		
重大融資成分對財務費用之影響	(a)	10.7
稅務影響	(a)	(1.7)
非控股權益	(a)	(2.2)
於2018年4月1日之影響		<u>6.8</u>

綜合財務狀況表於2018年4月1日確認之金額已作出以下調整。未受變動影響之項目並不包括在內。

於2018年4月1日對資產、(負債)及(儲備)之影響

	附註	於2018年 3月31日 先前呈報 之賬面值 百萬港元 (經審核)	採納香港 財務報告 準則第15號 之影響 百萬港元	於2018年 4月1日按 香港財務 報告準則 第15號之 賬面值* 百萬港元
遞延稅項資產	(a)	42.0	1.7	43.7
持作出售物業	(a)	2,308.5	13.7	2,322.2
供出售待發展/發展中物業	(a)	5,546.4	17.5	5,563.9
已收按金及其他金融負債	(b)	(2,219.4)	2,068.9	(150.5)
合約負債	(a), (b)	-	(2,110.8)	(2,110.8)
非控股權益	(a)	(2,439.6)	2.2	(2,437.4)
累計溢利		<u>(9,722.3)</u>	<u>6.8</u>	<u>(9,715.5)</u>

* 本欄之金額未對應用香港財務報告準則第9號作出調整。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對集團於2019年3月31日之綜合財務狀況表以及截至2019年3月31日止年度綜合損益及其他全面收益表各項目所產生之影響。未受變動影響之項目並不包括在內。

對2019年3月31日綜合財務狀況表之影響

	附註	已呈報 百萬港元	調整 百萬港元	並無應用 香港財務 報告準則 第15號 之金額 百萬港元
持作出售物業	(d)	2,591.4	(58.7)	2,532.7
已收按金及其他金融負債	(b)	(150.8)	(1,556.3)	(1,707.1)
合約負債	(b), (c), (d), (e)	(1,599.3)	1,599.3	-
遞延稅項負債		(382.0)	4.0	(378.0)
累計溢利		<u>(10,540.7)</u>	<u>11.7</u>	<u>(10,529.0)</u>

對截至2019年3月31日止年度綜合損益及其他全面收益表之影響

	附註	已呈報 百萬港元	調整 百萬港元	並無應用 香港財務 報告準則 第15號 之金額 百萬港元
營業額	(c), (e)	3,844.0	(60.5)	3,783.5
銷售成本	(e)	(2,646.6)	21.7	(2,624.9)
財務費用	(e)	(245.7)	12.4	(233.3)
稅項	(e)	(325.8)	5.7	(320.1)
本年度溢利		2,405.2	(20.7)	2,384.5
本年度全面收益總額		<u>1,718.9</u>	<u>(20.7)</u>	<u>1,698.2</u>

附註：

- (a) 經計及承諾代價金額與物業現金售價之差額，以及集團將物業轉讓予客戶與客戶就物業付款之預計時間長度及相關市場現行利率之綜合影響，集團若干物業銷售合約含有重大融資成分。集團僅於合約負債(物業銷售按金)在客戶合約入賬確認後方會確認利息開支，並使用將反映於集團與客戶之間可反映集團信貸特點以及所提供任何抵押品或抵押之獨立融資交易中之貼現率調整承諾代價金額。於首次應用當日，合資格作資本化之財務費用13.7百萬港元已調整為持作出售物業，而17.5百萬港元已調整為供出售待發展/發展中物業。不合資格作資本化之財務費用10.7百萬港元(扣除遞延稅項1.7百萬港元)分別自累計溢利及非控股權益扣除6.8百萬港元及2.2百萬港元。重大融資成分之相應調整金額41.9百萬港元計入合約負債。相應稅項影響1.7百萬港元已確認為遞延稅項資產。

- (b) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，計入已收按金及其他金融負債之物業銷售按金及客戶預付款分別2,034.7百萬港元及34.2百萬港元已重新分類為合約負債。

由於應用香港財務報告準則第15號，物業銷售按金1,530.7百萬港元及客戶預付款25.6百萬港元於2019年3月31日分類為合約負債。

- (c) 就提供具有多個交付項目(指單獨履約責任)之牙科保健服務而言，當相關貨品及服務之控制權轉讓予客戶時，方就各項履約責任確認收入。根據香港財務報告準則第15號，按相對獨立售價基準將交易價分配至不同履約責任。安排當中未交付部分相關收入遞延至相關部分交付時方才確認。就此變動而言，本年度收入減少0.1百萬港元，而相應預付款計入合約負債。
- (d) 由於應用香港財務報告準則第15號，合資格作資本化之重大融資成分之財務費用58.7百萬港元已調整為持作出售物業。重大融資成分之相應調整計入合約負債。
- (e) 採納香港財務報告準則第15號對與在本年度完成具有重大融資成分之物業銷售合約有關之收入造成之影響達60.5百萬港元，持作出售物業已資本化之相應財務費用21.7百萬港元於銷售相關物業時計入銷售成本。於本年度不合資格作資本化之重大融資成分之財務費用12.4百萬港元於財務費用確認及計入合約負債。上述調整之相應稅項影響5.7百萬港元於損益中扣除。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關(i)金融資產及金融負債分類及計量、(ii)金融資產預期信貸虧損及(iii)一般對沖會計之新規定。

集團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，即集團對於2018年4月1日(首次應用當日)並無終止確認之工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式之減值)，而並無對已於2018年4月1日終止確認之工具應用有關規定。於2018年3月31日之賬面值與於2018年4月1日之賬面值間的差額，於年初累計溢利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料可能無法比較。

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表說明於首次應用當日(即2018年4月1日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號進行預期信貸虧損之金融資產及金融負債以及其他項目之分類及計量。

附註	可供出售 金融資產 百萬港元	持至 到期投資 百萬港元	按香港財務	按公平值	按攤銷成本	攤銷成本	投資	累計溢利
			報告準則 第9號規定 按公平值 計入損益 之金融資產 百萬港元	計入其他 全面收益 計量之 股本工具 百萬港元	計量之 債務工具 投資 百萬港元	(先前分類 為貸款及 應收款項) 百萬港元		
於2018年3月31日(經審核)								
—香港會計準則第39號	110.6	130.2	-	-	-	6,859.9	39.2	9,722.3
重新分類								
從可供出售金融資產	(a)	(110.6)	-	61.0	49.6	-	(10.3)	10.3
從持至到期投資	(b)	-	(130.2)	45.6	-	84.6	-	-
重新計量								
從按成本減去減值至公平值	(a), (b)	-	-	247.5	-	-	-	247.5
從攤銷成本至公平值	(b)	-	-	0.4	-	-	-	0.4
預期信貸虧損模式下之減值	(c)	-	-	-	-	-	(21.5)	(21.5)
於2018年4月1日(重列)	-	-	354.5	49.6	84.6	6,838.4	28.9	9,959.0

附註：

(a) 可供出售金融資產

從可供出售金融資產至按公平值計入其他全面收益計量之股本工具

集團選擇將若干先前分類為可供出售投資之股本投資之公平值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作交易且預期於可預見未來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，49.6百萬港元已從可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收益計量之股本工具。該等股本投資相關公平值收益28.9百萬港元於投資重估儲備持續累計。

從可供出售金融資產至按公平值計入損益之金融資產

於首次應用香港財務報告準則第9號之當日，集團私募股權基金之投資61.0百萬港元已從先前入賬為按公平值計量之可供出售金融資產重新分類為按公平值計入損益之金融資產。該等先前按公平值列賬之投資相關累計公平值收益10.3百萬港元已自投資重估儲備轉撥至累計溢利。

從按成本減去減值計量之股本投資至按公平值計入損益之金融資產

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，根據香港會計準則第39號先前按成本減去減值計量之無報價股本投資由其他資產重新分類為按公平值計入損益之金融資產。該先前按成本減去減值列賬之投資相關公平值淨收益247.5百萬港元於2018年4月1日調整作按公平值計入損益之金融資產及累計溢利。

(b) 持至到期投資

於應用香港財務報告準則第9號後，先前分類作持至到期投資之債務工具84.6百萬港元重新分類及按攤銷成本計量。集團計劃將資產持有直至到期以收取合約現金流量，而該等現金流量僅包括本金額及尚未償還本金額利息之付款。先前賬面值與於2018年4月1日經修訂賬面值並無差異。

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，儘管集團業務模式為持有金融資產以收取合約現金流量，但相關投資之現金流量因僅作本金額及尚未償還本金額利息之付款而未符合香港財務報告準則第9號規定，故集團持至到期投資45.6百萬港元由持至到期投資重新分類為按公平值計入損益之金融資產。相關公平值收益0.4百萬港元於2018年4月1日調整作按公平值計入損益之金融資產及累計溢利。

(c) 預期信貸虧損模式之減值

就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定之預期信貸虧損模式與香港會計準則第39號已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。於2018年4月1日，額外信貸虧損撥備21.5百萬港元已針對累計溢利確認。額外虧損撥備按各自資產扣減。

集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量所有應收貿易賬款之存續期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共享信貸風險特徵分組。

按攤銷成本計量之其他金融資產(先前分類為貸款及應收款項)之虧損撥備主要包括按攤銷成本計量之債務工具投資、貸款予合營公司、向相關投資對象貸款、應收聯營公司款項、應收合營公司款項及銀行結餘所產生之虧損撥備。該等虧損撥備基於12個月預期信貸虧損計量，自初步確認以來信貸風險並未顯著增加。

於2018年4月1日，已就累計溢利確認額外信貸虧損撥備21.5百萬港元。額外虧損撥備按相應資產扣減。

於2018年3月31日，分類為貸款及應收款項(包括貸款予合營公司及向相關投資對象貸款)之金融資產之所有虧損撥備與2018年4月1日之年初虧損撥備相符，詳情如下：

	計入合營 公司之權益 之貸款予 合營公司 百萬港元	計入其他 資產之 向相關投資 對象貸款 百萬港元	總計 百萬港元
於2018年3月31日(經審核)			
—香港會計準則第39號	6,753.3	106.6	6,859.9
預期信貸虧損模式下之減值	(21.1)	(0.4)	(21.5)
	<u>6,732.2</u>	<u>106.2</u>	<u>6,838.4</u>
於2018年4月1日			
	<u>6,732.2</u>	<u>106.2</u>	<u>6,838.4</u>

應用所有新準則對年初綜合財務狀況表之影響

由於上述之集團會計政策變動，須重列年初綜合財務狀況表。下表顯示就各個別項目確認之調整。

	2018年 3月31日 百萬港元 (經審核)	香港財務 報告準則 第15號 百萬港元	香港財務 報告準則 第9號 百萬港元	2018年 4月1日 百萬港元 (重列)
按公平值計入損益之金融資產	—	—	354.5	354.5
按公平值計入其他全面收益計量 之股本工具	—	—	49.6	49.6
按攤銷成本計量之債務工具投資	—	—	84.6	84.6
持至到期投資	130.2	—	(130.2)	—
可供出售金融資產	110.6	—	(110.6)	—
計入其他資產之向相關投資對象貸款	106.6	—	(0.4)	106.2
計入合營公司之權益之 貸款予合營公司	6,753.3	—	(21.1)	6,732.2
遞延稅項資產	42.0	1.7	—	43.7
持作出售物業	2,308.5	13.7	—	2,322.2
供出售待發展/發展中物業	5,546.4	17.5	—	5,563.9
已收按金及其他金融負債	(2,219.4)	2,068.9	—	(150.5)
合約負債	—	(2,110.8)	—	(2,110.8)
投資重估儲備	(39.2)	—	10.3	(28.9)
非控股權益	(2,439.6)	2.2	—	(2,437.4)
累計溢利	<u>(9,722.3)</u>	<u>6.8</u>	<u>(236.7)</u>	<u>(9,952.2)</u>

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)所得稅處理之不確定性 ¹ — 詮釋第23號	
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之預付款項特性 ¹
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 ³
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 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 對收購日期為2020年1月1日或之後開始之首個年度期間或之後之業務合併及資產收購生效。

⁵ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關之詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。

除短期租賃及低價值資產租賃外，對經營租賃及融資租賃之區分自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，集團目前將有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，集團將有關租賃負債之租賃款項分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，集團已就租賃土地(集團為承租人)確認土地使用權資產。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產在分類上之潛在變動，取決於集團是否分開呈列或在擁有資產時將予以呈列相應有關資產之同一項目內呈列使用權資產。

除若干亦適用於出租人之規定外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人會計處理規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求廣泛之披露。

於2019年3月31日，集團有不可撤銷經營租賃承擔37.2百萬港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃定義。於應用香港財務報告準則第16號後，集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟該等租賃符合低價值或短期租賃除外。

此外，集團目前將已付可退還租賃按金16.5百萬港元及已收可退還租賃按金113.2百萬港元視為香港會計準則第17號適用之租賃項下之權利。基於香港財務報告準則第16號對租賃付款之定義，該等按金並非與相關資產使用權有關之付款，因此，該等按金之賬面值可能調整為攤銷成本。已付可退還租賃按金之調整將被視為額外租賃款項並計入使用權資產之賬面值。已收可退還租賃按金之調整將被視為預付租賃款項。

應用新規定可能導致上文所述之計量、呈列及披露出現變動。集團擬選擇實際權宜方式，對先前識別為租賃並應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」之合約應用香港財務報告準則第16號，而不會將該準則應用於並非先前識別為包含租賃而應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號之合約。因此，集團將不會重新評估合約是否屬於或是否包含在首次應用當日前已存在之租賃。此外，集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將於年初累計溢利確認首次應用之累計影響，而並無重列比較資料。

香港會計準則第28號(修訂本)「於聯營公司及合營公司之長期權益」

該等修訂澄清實體將香港財務報告準則第9號(包括減值規定)應用於在聯營公司或合營公司中構成於投資對象之投資淨額之長期權益(權益法不適用於有關權益)。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，實體毋須考慮香港會計準則第28號規定之賬面值調整(即根據香港會計準則第28號分配投資對象虧損或減值評估而產生之長期權益賬面值調整)。

於2019年3月31日，貸款予合營公司4,701.6百萬港元被視為本質上構成集團於該合營公司之投資淨額之長期權益。然而，由於集團現有會計政策與該等修訂所澄清之規定一致，故預期應用有關修訂不會造成任何影響。

3. 營業額及分部資料

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，包括慢性疾病管理及專科中心、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本年度集團之收入及業績：

	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2019年3月31日止年度						
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	3,974.5	1,978.3	476.0	329.2	281.5	7,039.5
扣除聯營公司及合營公司之營業額	(1,677.4)	(1,518.1)	-	-	-	(3,195.5)
綜合營業額，如呈報	<u>2,297.1</u>	<u>460.2</u>	<u>476.0</u>	<u>329.2</u>	<u>281.5</u>	<u>3,844.0</u>
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)	758.6	761.6	44.9	15.7	7.5	1,588.3
扣除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	(184.9)	(254.4)	-	-	-	(439.3)
集團應佔業績	<u>573.7</u>	<u>507.2</u>	<u>44.9</u>	<u>15.7</u>	<u>7.5</u>	<u>1,149.0</u>
未分配其他收入						3.0
未分配公司費用						(148.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(189.5)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註b)						1,111.4
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						<u>480.2</u>
本年度溢利						2,405.2
非控股股東分佔本年度溢利						(198.3)
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>2,206.9</u>

	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2018年3月31日止年度						
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	1,318.7	1,435.4	471.1	313.2	276.3	3,814.7
扣除聯營公司及合營公司之營業額	(568.9)	(1,023.5)	—	—	—	(1,592.4)
綜合營業額，如呈報	<u>749.8</u>	<u>411.9</u>	<u>471.1</u>	<u>313.2</u>	<u>276.3</u>	<u>2,222.3</u>
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)	128.3	236.6	66.0	(15.1)	0.7	416.5
扣除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	(30.8)	3.0	—	—	—	(27.8)
集團應佔業績	<u>97.5</u>	<u>239.6</u>	<u>66.0</u>	<u>(15.1)</u>	<u>0.7</u>	<u>388.7</u>
未分配其他收入						32.3
未分配公司費用						(210.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(156.7)
出售自用物業之收益						559.9
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註b)						1,813.0
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收益淨額， 扣除遞延稅項						<u>10.6</u>
本年度溢利						2,436.9
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(131.8)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>2,305.1</u>

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淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2019年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現收益淨額為1,111.4百萬港元(2018年：1,813.0百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益1,117.4百萬港元(2018年：1,874.8百萬港元)扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出6.0百萬港元(2018年：61.8百萬港元)。

除分別包括聯營公司及合營公司之全部收入及全部業績為分部收入及分部業績外，營運分部之會計政策與集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，不計入分配未分配其他收入、未分配公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、出售自用物業之收益、投資物業公平值變動之未變現收益淨額以及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。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告之措施。

以上呈報之所有分部收入均來自外部客戶。

集團並無披露按營運及可呈報分部劃分之資產及負債之分析，因為有關分析並非由主要營運決策者檢討或定期提供予主要營運決策者作檢討。

其他分部資料

	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	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
截至2019年3月31日止年度							
計量分部損益所包括之金額：							
分部間之銷售收入*	-	(1.0)	(10.3)	(0.1)	-	-	(11.4)
折舊	19.9	19.1	46.5	61.3	7.9	10.5	165.2
撥回貸款予合營公司之 減值虧損	(0.4)	(0.3)	-	-	-	-	(0.7)
按攤銷成本計量之債務工具 投資之減值虧損	-	-	-	-	-	0.5	0.5
其他資產之減值虧損	-	-	-	-	-	1.4	1.4
應收貿易賬款之減值虧損	-	-	-	-	2.1	-	2.1
按公平值計入損益之 金融資產虧損淨額	-	-	-	-	-	11.8	11.8
出售附屬公司之收益	(22.4)	-	-	-	-	-	(22.4)
出售物業、廠房及設備之 虧損(收益)	7.8	-	(0.1)	(0.2)	-	-	7.5
利息收入	(33.4)	(8.6)	-	(1.5)	-	(31.1)	(74.6)
財務費用	15.4	9.1	-	-	1.1	220.1	245.7
所得稅支出	100.4	196.6	8.6	7.4	3.0	9.8	325.8
分佔聯營公司業績	0.2	-	-	-	-	-	0.2
分佔合營公司業績	(212.0)	(254.5)	-	-	-	(480.2)	(946.7)

物業發展	物業投資	配套服務	酒店業務	醫療保健	未分配金額	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

截至2018年3月31日止年度

計量分部損益所包括之金額：

分部間之銷售收入*	-	(1.8)	(11.0)	(0.1)	-	-	(12.9)
折舊	19.2	16.5	50.6	58.9	7.6	8.2	161.0
撥回持至到期投資及其他							
應收賬款之減值虧損	-	-	-	-	-	(7.2)	(7.2)
呆賬撥備淨額	-	-	-	-	0.7	-	0.7
金融資產收益淨額	-	-	-	-	-	(13.2)	(13.2)
出售物業、廠房及設備之							
(收益)虧損	(0.4)	(2.6)	(6.1)	22.5	(0.1)	(560.0)	(546.7)
出售投資物業之已變現收益	(2.3)	(12.2)	-	-	-	-	(14.5)
利息收入	(29.1)	(7.6)	-	(4.4)	-	(15.0)	(56.1)
財務費用	-	21.1	-	-	1.2	186.0	208.3
所得稅支出	115.0	61.8	10.8	7.0	2.5	3.4	200.5
分佔聯營公司業績	0.2	-	-	-	-	-	0.2
分佔合營公司業績	(40.8)	3.0	-	-	-	(10.6)	(48.4)

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易價格乃參照現行市價或實際產生成本(視乎適用情況而定)釐定。

主要產品及服務之營業額

以下為集團主要產品及服務之營業額分析：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
銷售物業	2,286.9	744.0
租金收入	436.9	386.4
酒店收入	329.2	313.2
提供醫療保健服務	281.5	276.3
提供其他服務	509.5	502.4
	3,844.0	2,222.3

地區資料

截至2019年及2018年3月31日止各年度，集團之業務位於香港、中國內地、日本及東南亞。

集團來自外部客戶(以物業、交付貨品或提供服務之所在地為基準，就租金收入而言，以物業所在地為基準)之收入及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產資料之詳情如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產(附註a)	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
香港	2,445.5	1,190.1	12,912.7	11,509.0
中國內地	1,005.3	230.1	2,759.1	2,488.6
日本	101.1	467.4	1,106.6	1,113.3
東南亞(附註b)	292.1	334.7	794.8	788.8
	<u>3,844.0</u>	<u>2,222.3</u>	<u>17,573.2</u>	<u>15,899.7</u>

附註：

- (a) 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。
- (b) 來自該類別國家之收入個別地少於集團收入之10%。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收入少於集團總營業額之10%。

4. 其他收益及虧損

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
其他收益(虧損)包括下列各項：		
出售附屬公司之收益	22.4	—
外匯匯兌淨(虧損)收益	(7.9)	27.9
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(7.5)	546.7
其他資產之減值虧損	(1.4)	—
撤銷註冊附屬公司之虧損	—	(1.0)
其他	(11.8)	13.1
	<u>(6.2)</u>	<u>586.7</u>
金融資產之減值虧損(扣除撥回)包括下列各項：		
撥回持至到期投資之減值虧損	—	7.3
撥回貸款予合營公司之減值虧損	0.7	—
應收貿易賬款之減值虧損	(2.1)	(0.7)
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(0.5)	—
	<u>(8.1)</u>	<u>593.3</u>

5. 財務費用

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	190.9	169.9
非控股股東墊款	22.5	11.9
來自合約負債重大融資成分之財務費用	73.7	-
	<u>287.1</u>	<u>181.8</u>
減：計入合資格資產之金額(附註)	(80.6)	(11.9)
	<u>206.5</u>	<u>169.9</u>
銀行及其他貸款安排費用	39.2	38.4
	<u>245.7</u>	<u>208.3</u>

附註：資本化借貸成本因就兩個年度供合資格資產開支撥支的特定借貸而產生。

6. 除稅前溢利

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	9.3	8.9
已發展物業成本確認為開支	1,630.5	417.0
土地及樓宇之經營租賃租金	39.9	38.3
工資、薪金、獎金及其他福利	659.3	718.1
退休福利計劃供款	16.1	15.6
已產生員工成本(包括董事酬金)	675.4	733.7
折舊	165.2	161.0
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(426.5)	(378.0)
其他物業	(10.4)	(8.4)
減：支出	53.5	45.4
	<u>(383.4)</u>	<u>(341.0)</u>

7. 稅項

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
稅項支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	40.4	30.5
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	88.7	73.0
土地增值稅	143.2	54.1
	<u>272.3</u>	<u>157.6</u>
本年度遞延稅項(附註)	53.5	42.9
	<u>325.8</u>	<u>200.5</u>

附註：本年度遞延稅項之分析如下：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
本年度投資物業公平值變動產生未變現收益 之遞延稅項支出	6.0	61.8
出售投資物業之遞延稅項抵免	-	(4.1)
其他	47.5	(14.8)
	<u>53.5</u>	<u>42.9</u>

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按稅率8.25%徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按稅率16.5%徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按劃一稅率16.5%徵稅。

本公司董事認為就實施兩級制利得稅率制度所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法及其實施規例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於該兩個年度在其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

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)。

8. 股息

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
派付截至2018年3月31日止財政年度之末期股息 每股7港仙(2018年：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)	94.5	94.5
派付截至2019年3月31日止財政年度之中期股息 每股4港仙(2018年：派付截至2018年3月31日止 財政年度之中期股息每股3港仙)	59.4	40.5
	<u>153.9</u>	<u>135.0</u>

本公司董事擬派截至2019年3月31日止財政年度之末期股息每股6港仙(2018年：截至2018年3月31日止財政年度每股7港仙)，合共不少於89.1百萬港元(2018年：94.5百萬港元)。

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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本年度溢利)	<u>2,206.9</u>	<u>2,305.1</u>
	2019年	2018年 (重列)
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	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	<u>1,090,672</u>	<u>1,620,862</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,486,392,475</u>	<u>1,486,922,665</u>

於2018年8月22日，本公司股東正式通過一項普通決議案，批准按於2018年8月31日股東每持有10股現有普通股可獲發1股紅股之基準發行紅股。計算截至2018年3月31日止年度每股基本盈利之加權平均普通股數目已作出追溯調整以反映2018年9月17日完成的紅股發行。

10. 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：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
尚未到期	10.4	1.7
逾期：		
0-60天	22.5	23.9
61-90天	2.9	2.7
超過90天	7.3	1.5
	<u>43.1</u>	<u>29.8</u>

11. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款160.3百萬港元(2018年：176.2百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
尚未到期	107.3	123.0
逾期：		
0-60天	20.1	41.3
61-90天	19.9	1.0
超過90天	13.0	10.9
	<u>160.3</u>	<u>176.2</u>

12. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2017年4月1日、2018年3月31日及2018年4月1日	2,000,000,000	500.0
於2018年8月22日增加(附註a)	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
於2019年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2017年4月1日、2018年3月31日及2018年4月1日	1,350,274,367	337.5
發行紅股(附註b)	<u>135,027,436</u>	<u>33.8</u>
於2019年3月31日	<u>1,485,301,803</u>	<u>371.3</u>

附註：

- (a) 根據於2018年8月22日舉行之股東週年大會上通過之決議案，本公司的法定股本透過增設2,000,000,000股每股0.25港元之普通股由500.0百萬港元(分為2,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股)增加至1,000.0百萬港元(分為4,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股)。
- (b) 於2018年9月17日，集團按每10股現有普通股可獲發1股紅股之基準合共發行135,027,436股紅股。

業務回顧

除下文另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。

物業發展及投資

集團於本年度物業發展及投資業務的營業額達4,355百萬港元(2018年：1,958百萬港元)，包括按比例分佔合營公司及聯營公司的營業額1,598百萬港元(2018年：796百萬港元)。集團於本年度物業發展及投資業務的收益達1,081百萬港元(2018年：337百萬港元)，包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益466百萬港元(2018年：38百萬港元)。

集團於回顧年度來自物業投資分部的收益大幅增加112%，而位於中國內地的投資物業興業太古滙是主要溢利增長引擎。該項目於本年度全面投入營運後，為集團貢獻高達255百萬港元的溢利(撇除投資物業公平值變動並扣除遞延稅項)。集團擁有該項目50%權益。

集團的物業發展及投資項目主要位於香港及中國內地。集團首個及最大型的旗艦項目愉景灣於過去40年間持續發展。待取得香港特區政府的批准後，將可繼續為未來發展提供土地儲備。與此同時，作為集團拓展物業組合策略的其中一環，集團持續收購更多位於香港以外的土地，平衡於香港、中國內地及海外市場投資組合的比例。此外，我們亦會繼續於業務營運所在的各市場物色投資良機。

集團一直致力滿足甚至超越客戶的期望，適時優化設施，實現可持續發展。以愉景灣為例，集團一直透過其附屬公司香港興業有限公司改善多項社區設施、安全和環境，包括於年內優化巴士總站及擴建愉景廣場購物商場。

香港－物業發展

愉景灣的最新發展項目意堤設有三幢中層大廈，提供196個單位，總樓面面積約為186,000平方呎。項目於2019年3月以招標方式開售。截至2019年3月31日已售出21個單位。愉景灣另有數個發展中的住宅項目。集團於愉景灣持有50%權益。

集團正於香港其他地區推進兩個豪華住宅發展項目。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。項目提供61個單位，總樓面面積約為135,000平方呎。截至2019年3月31日，項目已售出46個單位，當中27個單位的收入已於本年度移交業權後入賬。

位於大埔市地段第223號及第229號的低密度高端住宅發展項目為集團與希慎興業有限公司的合資項目，持股比例分別為40%及60%。項目地盤平整工程進展良好。

香港－物業投資

集團於愉景灣愉景廣場及愉景北商場均持有50%權益，該兩項物業繼續帶來穩定的租金收入。集團為擴闊零售選擇和提升整體購物體驗，目前正進行愉景廣場的擴展工程，預計將於2019年內完成。商場新翼將包括一個國際標準的溜冰場，為愉景灣提供更多康體活動選擇。截至2019年3月31日，愉景廣場及愉景北商場的出租率分別達88%及97%。

中染大廈集辦公及零售於一體，翻新後吸引多家跨國企業及政府部門進駐，而其購物商場8呎半更成為區內家庭必到的購物新熱點。截至2019年3月31日，8呎半的出租率為100%，而整幢樓宇的承租率則為95%。為支持青年發展，集團成為政府青年共享空間計劃中提供最多樓面面積的機構之一，以三分之一市值租金將中染大廈20,000平方呎的空間租予數碼港，作營運共用工作間Smart-Space 8之用。

於本年度，長沙灣西港都會中心及屯門中央廣場公共停車場繼續為集團帶來穩定的租金收入。

中國內地－物業發展

集團相信，長江三角洲是中國大陸與國際接軌的重要平台及中國經濟的主要增長引擎，蘊含龐大的增長及發展潛力。經濟增長及發展將刺激物業需求，因此，集團已逐步擴大在浙江省的高端住宅項目組合，尤以嘉興市為重點。各項目在客戶、傳媒及業內專業人士間均具有良好口碑。

香港興業御緹灣為集團於嘉興市的首個項目，提供約580個公寓單位及20棟別墅。截至2019年3月31日，已售出項目的98%單位，當中五個售出單位的收入已於本年度移交業權後入賬。集團於嘉興市的第二個項目香港興業璟頤灣，毗鄰香港興業御緹灣，提供約700個低層及高層公寓單位，總樓面面積約為1.1百萬平方呎。項目於2018年1月開始預售，另於2019年1月30日竣工並取得入伙紙。截至2019年3月31日，已售出482個推售單位中，93%單位的銷售收入將於交易完成及移交業權後入賬。

集團於2017年12月及2018年2月分別收購嘉興市經開區兩幅地塊(2017-28號及2017-34號)。2017-28號地塊的總樓面面積約為355,000平方呎，將會發展為高端的低層公寓住宅項目。2017-34號地塊的總樓面面積為214,000平方呎，將會發展為豪華低層公寓及別墅住宅項目。該等項目已於2018年10月開始進行地基工程，預期將於2022年竣工。

於2019年1月，集團投得一幅位於南湖新區(2018-42號)的地塊，總樓面面積約為786,000平方呎。該地塊將會發展為豪華住宅項目，提供高層公寓單位及別墅。建築工程計劃於2019年第四季度前動工，並預料將於2023年竣工。

香港興業耦園為集團於浙江省杭州市的發展項目，提供約350個低層公寓單位及50座別墅。該項目於2019年2月2日竣工並取得入伙紙。截至2019年3月31日，已售出396個推售單位中約79%，當中98個單位的收入已於本年度交易完成及移交業權後入賬。

集團於上海長寧區擁有一幢樓高30層的住宅大廈—中山學林苑。該物業提供120個單位，總樓面面積約為234,000平方呎。截至2019年3月31日，項目已售出60個單位，當中35個單位的收入已於本年度移交業權後入賬。

中國內地—物業投資

集團於中國內地的旗艦投資項目—興業太古滙，總樓面面積約達3.5百萬平方呎，現已成為上海其中一個最知名及最受追捧的綜合物業。於回顧年度，項目全面投入營運後對集團溢利貢獻大幅增加。集團兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座吸引一眾國際企業及本地大型公司進駐。截至2019年3月31日，辦公樓的總承租率達98%。

興業太古滙商場於2018年11月開幕滿一週年，於2019年3月底，承租率已達96%。商場位處黃金地段，提供特色產品和獨家品牌，經常舉辦活動，加上商場與租戶合作的宣傳推廣，不但廣受附近的上班族和居民歡迎，更吸引了來自上海其他地區的訪客，成為熱門地標。自商場開業以來，人流與銷售額均穩步提升，2019年第一季零售營業額較2018年同期錄得57%升幅。位於興業太古滙的兩間精品酒店及酒店式公寓—上海素凱泰酒店(由本公司附屬公司Beaufort Hotels Limited營運)以及鏞舍與鏞舍公寓式酒店(由太古酒店營運)，分別於2018年4月及5月開始試業，並迅速成為城中熱話。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，總樓面面積超過1.6百萬平方呎。於本年度，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為87%，持續為集團帶來穩定的租金收入。天津日航酒店於2018年10月結業，目前正在進行翻新，將改建為出租住宅公寓。

泰國－物業發展

憑藉具標誌性的豪華物業項目，集團於泰國建立了良好聲譽，被公認為頂尖物業發展商。坐落於曼谷 Sathorn Road、氣派非凡的豪華公寓大廈 The Sukhothai Residences 便是最佳例證。其 97% 的單位已經售出，年內，一個已售單位已正式交付予買家。

集團目前正積極發展另一大型項目。該項目位於曼谷 Yannawa 區 Bang Phongphang 分區 Rama 3 Road，臨近湄南河，將提供約 1,500 個住宅單位及一間酒店。項目將施工至 2020 年。同時，我們亦正就位於曼谷 Khannayao 區 Ramintra Road 的三幅地塊進行總體規劃，該等地塊的佔地面積約為 610,000 平方呎。

日本－物業投資及發展

集團於東京擁有五項投資物業：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 (位於澀谷的住宅大樓)；Veneo Minami-Azabu (位於港區的住宅大樓)；及 Haluwa Shibakoen (位於港區、樓高 15 層的住宅大樓)。截至 2019 年 3 月 31 日，所有投資物業的租賃表現良好，出租率介乎 94% 至 100%。

集團亦持有位於北海道新雪谷的住宅用地，地塊鄰近新雪谷安努普利國際滑雪場，總佔地面積約為 650,000 平方呎。

未來一年，集團將繼續於日本主要城市物色物業發展及投資機會。

配套服務

集團附屬公司於愉景灣經營多項交通服務，包括渡輪、陸路交通及隧道服務。年內，渡輪客量持續下跌，但巴士服務使用率則有所上升。相關業務因燃油及保養成本不斷上漲、人手短缺以及熟練員工嚴重不足而繼續面臨重大挑戰。我們致力推動環境可持續發展，為車隊購入更多符合歐盟五型及六型排放標準的新巴士。

於 2019 年 3 月，愉景灣新巴士總站的施工工程取得分階段入伙紙，而新巴士總站已於 2019 年 4 月投入服務，提供更多巴士停泊處及過路設施，以加強對乘客安全的保障及提升使用者體驗。

年內，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。

酒店業務

香港

儘管競爭激烈，但受惠於本港旅遊業暢旺及訪港旅客人次上升，香港愉景灣酒店於回顧年內的業務維持穩健，平均入住率為79%。香港愉景灣酒店為舉行婚禮的熱門場地，於新婚生活易大賞2018中獲選為「新人至愛證婚場地」，為我們獲旅遊及休閒業界頒發的多項殊榮之一。集團擁有香港愉景灣酒店50%權益。

於2018/2019年度，愉景灣高爾夫球會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所表現理想。我們正進行多個優化工程，為會員及賓客提供更完善的設施及服務。年內，我們於愉景灣康樂會及海澄湖畔會所推行了新會所管理系統，以提高營運效益及為會員提供更佳的服務。

自2019年1月1日起，愉景灣遊艇會的遊艇停泊區已關閉並進行翻新工程，預期將於2020年下半年重新開幕，提供適合超級遊艇的世界級設施，藉此吸引區內尊貴的遊艇用家，有助推動香港成為首選遊艇目的地。

愉景灣高爾夫球會的紅寶石球場完成翻新工程，於2018年5月重新開放。而鑽石球場的優化工程已於2019年5月展開，並將於2019年下半年重新啟用。

泰國

經過20年來的用心經營，集團已成功將「Sukhothai」打造成充滿現代時尚風格、提供品味享受的優質品牌。The Sukhothai Bangkok的Club Wing已完成翻新工程，並於2018年12月投入服務。Club Wing包括33間全新客房及套房、酒廊、全新智能健身中心，以及經翻新的泳池及池畔小亭。屢獲殊榮的La Scala意大利餐廳亦已完成大型翻新工程。酒店將於2020年進行下一階段的翻新工程，包括酒店大堂、Zuk Bar及部分客房。

La Scala於2019年被評為全球最佳的意大利餐廳之一，更獲意大利餐廳權威評鑑指南Gambero Rosso授予「Three Forks」的最高榮譽。Colonnade於TripAdvisor繼續穩佔榜首，而Celadon及La Scala則入選《米芝蓮指南泰國2019》。酒店亦獲得ISO 22000標準認證，並於本年度錄得65%的平均入住率。

中國內地

上海素凱泰酒店於2018年4月開業，憑藉其優質服務及一流設施聲譽日隆。酒店於2018年榮獲25個獎項及認可，包括從全球各地520間酒店中脫穎而出，獲Small Luxury Hotels of the World頒發的「City Hotel of the Year 2018」獎項。酒店截至2019年3月31日的入住率為55%。

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、澳門及菲律賓馬尼拉，包括慢性疾病管理及專科中心(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—集團擁有57%權益)、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)。

香港方面，公眾過度依賴及人手短缺問題使公營醫療系統不勝負荷，令市場對優質私營醫療保健服務的需求與日俱增。集團看準時機，於2018年透過健力收購綜合醫務集團有限公司(「綜合醫務」)。綜合醫務的網絡覆蓋超過250間提供普通科及專科門診服務的診所。是次收購將鞏固健力在私營醫療保健服務界的市場地位及提高市場滲透率。

Healthway Medical在菲律賓成立超過20年，其卓越服務備受各界推崇，為當地首間連續七年榮獲《Readers' Digest》「Most Trusted Brand」的門診診所。

憑藉其完善的醫療保健服務、全面的資訊科技系統及由過千名來自不同專業範疇的醫生組成的綜合網絡，Healthway Medical已與過千間企業、逾60間由Healthway管理的企業式診所以及近50間地方及國際醫療保健機構及保險公司組成強大的聯盟並建立深厚的合作關係。

隨著業務擴展至全面醫療保健及綜合醫療界別，Healthway Medical在現時超過兩百萬名求診者資料庫的基礎上，繼續不斷拓展。Healthway Medical將會擔當先導角色，在全國各地的不同社區、企業及主要機構進行醫療保健宣傳。

展望

展望2019年，香港經濟前景很大程度上將取決於中美貿易談判的結果，預料將會是充滿挑戰的一年。本港多個主要貿易夥伴增長放緩，香港的商品出口亦可能因而受到影響。於2019年第一季度，香港的國內生產總值增長僅為0.5%，跌至十年來的新低。中國政府宣佈2019年經濟年增長率目標為6%至6.5%，預視今年經濟增長將進一步放緩，這將會為本港增長前景帶來更大的壓力。

此外，倘樓價持續上漲，香港特區政府勢必推行更多調控措施，甚至對一手物業銷售實施新的監管措施。此外，政府擬開徵空置稅，將會加重對樓價的壓力。中國內地方面，中央政府實施嚴格的購房規管及監控政策，預期此舉將導致2019年底銷量下跌。經濟增長放緩亦會削弱有意置業人士的購買意欲。泰國方面，有關當局已提高貸款成數要求，以抑制投機性質的購房交易。

儘管面臨上述挑戰，我們對於主要市場的房地產行業前景仍然持審慎樂觀態度。香港、中國內地及泰國市場對優質住宅項目的需求仍然殷切。集團旗下坐落於黃金地段的商業物業，配合合適的市場推廣活動，將會在經濟增長放緩的情況下展現較強的抗逆力。為盡量減低風險，我們將會繼續建立多元化的物業組合及於各地收購土地儲備，確保集團能夠維持不同業務的均衡收入。在這充滿變數的市場環境中，我們在考慮作出新投資時將會格外謹慎，但在經驗豐富且具靈活應變能力的管理團隊帶領下，我們定必能克服種種挑戰，繼續締造佳績。

財務回顧

股東資金

於2019年3月31日，集團之股東資金增加1,582.6百萬港元至21,300.4百萬港元(2018年：19,717.8百萬港元)。集團於本年度之毛利率為31.1%(2018年：32.7%)。

主要投資活動

於年內，集團向合營公司授出股東貸款146.9百萬港元。此外，另一家合營公司向集團償還股東貸款645.0百萬港元。集團出售一家持有一幢位於香港西貢區發展物業的附屬公司，收取代價淨額206.2百萬港元。

於2019年1月，集團成功投得中國浙江省嘉興市一幅地塊之土地使用權，代價為854.4百萬港元。集團已於2019年第一季度支付按金561.3百萬港元，而餘額將於2019年7月支付。

主要營運業務

於年內，出售香港、泰國、中國內地及日本若干發展物業之銷售所得款項分別為361.3百萬港元、19.8百萬港元、1,493.2百萬港元及93.1百萬港元。

流動資金

於2019年3月31日，集團持有現金及證券投資總額3,129.6百萬港元(2018年：3,149.2百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為6,686.6百萬港元(2018年：7,585.7百萬港元)。

資本負債比率

於2019年3月31日，按集團綜合借貸淨額除股東資金計算之集團資本負債比率為19.1%(2018年：23.7%)。

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2019年3月31日，未動用之信貸額約為7,396.3百萬港元(2018年：6,813.2百萬港元)。

於2019年3月31日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期為一年內的佔13.6%(2018年：13.9%)、一至兩年的佔78.0%(2018年：13.2%)及兩至五年內的佔8.4%(2018年：72.9%)。

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，以管理其利率風險。

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2019年3月31日，賬面總值為553.9百萬港元(2018年：1,669.5百萬港元)之若干投資物業、持作出售物業及供出售待發展/發展中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予銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就其向該合營公司提供約771.9百萬港元(2018年：747.1百萬港元)之貸款向銀行作後償保證。

或然負債

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而涉及之或然負債於2019年3月31日為125.9百萬港元(2018年：135.9百萬港元)。

於2019年3月31日，本公司兩家附屬公司就集團物業買家獲授按揭貸款額而提供之擔保為406.5百萬港元(2018年：211.7百萬港元)。

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2019年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為682.1百萬港元(2018年：666.1百萬港元)。

除上文披露者外，於2019年3月31日，集團並無其他重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，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

於截至2019年3月31日止年度，本公司已全面遵守聯交所上市規則附錄14企業管治守則(「企管守則」)及企業管治報告，惟偏離第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)除外。偏離事項之原因載於本公司將於短期內刊發之2018/2019年報中企業管治報告內。自刊發本公司截至2018年9月30日止6個月之中期報告起，概無其他事宜偏離企管守則。

審核委員會審閱全年業績

集團截至2019年3月31日止年度之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告所載關於集團截至2019年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告作出明示保證。

承董事會命
香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，2019年6月19日

於本公告日期，董事會成員為：

主席

查懋聲先生

副主席兼董事總經理

查懋成先生

執行董事

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理先生

查懋德先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

鄧貴彰先生

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊