

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9月30日止6個月 之 中期業績公告

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1,903.1百萬港元，較去年同期之2,306.2百萬港元減少17.5%。本公司股東應佔本期間之溢利為939.2百萬港元，較去年同期之1,020.1百萬港元減少7.9%。本期間每股基本盈利為63.2港仙，去年同期則為68.7港仙。

中期股息

董事會已向於2019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5港仙。中期股息將於2019年12月20日派付。於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股4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2019年12月4日至6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2019年12月3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。

簡明綜合損益表

	附註	截至9月30日止6個月	
		2019年 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	1,903.1	2,306.2
銷售成本		<u>(1,179.7)</u>	<u>(1,674.0)</u>
毛利		723.4	632.2
其他收入		76.9	109.8
其他收益及虧損		20.4	(4.1)
行政開支		(219.7)	(211.0)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		3.3	–
未變現收益		329.9	629.8
財務費用	4	(145.1)	(120.7)
分佔聯營公司業績		–	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>449.2</u>	<u>261.5</u>
除稅前溢利	5	1,238.3	1,297.4
稅項	6	<u>(270.3)</u>	<u>(148.8)</u>
期內溢利		<u><u>968.0</u></u>	<u><u>1,148.6</u></u>
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人		939.2	1,020.1
非控股權益		<u>28.8</u>	<u>128.5</u>
		<u><u>968.0</u></u>	<u><u>1,148.6</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u><u>63.2</u></u>	<u><u>68.7</u></u>
攤薄		<u><u>63.2</u></u>	<u><u>68.6</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	<u>968.0</u>	<u>1,148.6</u>
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	(7.4)	(14.3)
公平值變動產生之遞延稅項	0.2	(0.1)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	15.8	17.2
分佔合營公司之資產重估儲備	<u>3.2</u>	<u>—</u>
	<u>11.8</u>	<u>2.8</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	(350.5)	(596.9)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(101.1)	(378.3)
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	<u>(16.9)</u>	<u>—</u>
	<u>(468.5)</u>	<u>(975.2)</u>
期內其他全面開支(扣除稅項後)	<u>(456.7)</u>	<u>(972.4)</u>
期內全面收益總額	<u>511.3</u>	<u>176.2</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	474.6	47.7
非控股權益	<u>36.7</u>	<u>128.5</u>
	<u>511.3</u>	<u>176.2</u>

簡明綜合財務狀況表

	2019年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2019年 3月31日 百萬港元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	13,642.8	12,434.6
物業、廠房及設備	2,434.3	2,362.1
使用權資產	71.7	–
聯營公司之權益	–	–
合營公司之權益	8,915.8	8,763.7
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具	79.1	33.7
按公平值計入損益之金融資產	447.7	396.4
按攤銷成本計量之債務工具投資	58.7	60.7
其他資產	207.2	172.9
遞延稅項資產	206.8	15.5
	26,064.1	24,239.6
流動資產		
存貨	45.6	44.2
持作出售物業	2,747.8	2,591.4
供出售待發展/發展中物業	4,834.7	4,576.5
應收貿易賬款	36.0	43.1
按金、預付款項及其他應收款項	318.3	811.0
貸款予合營公司	–	307.4
應收聯營公司款項	8.2	8.1
應收合營公司款項	193.4	183.9
可退回稅項	15.7	13.4
按攤銷成本計量之債務工具投資	32.2	27.9
銀行結餘及現金	2,705.3	2,610.9
	10,937.2	11,217.8

	附註	2019年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2019年 3月31日 百萬港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10	1,093.9	1,200.9
已收按金及其他金融負債		154.7	150.8
合約負債		2,450.8	1,599.3
應付稅項		209.5	144.3
一年內到期之銀行及其他貸款		5,059.5	906.2
租賃負債		20.8	—
		<u>8,989.2</u>	<u>4,001.5</u>
流動資產淨值		<u>1,948.0</u>	<u>7,216.3</u>
總資產減流動負債		<u>28,012.1</u>	<u>31,455.9</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款		1,711.0	5,780.4
租賃負債		62.7	—
一年後到期之其他負債		1,486.2	1,371.1
遞延稅項負債		394.5	382.0
		<u>3,654.4</u>	<u>7,533.5</u>
		<u>24,357.7</u>	<u>23,922.4</u>
資本及儲備			
股本		371.3	371.3
儲備		21,338.5	20,929.1
本公司擁有人應佔權益		<u>21,709.8</u>	<u>21,300.4</u>
非控股權益		<u>2,647.9</u>	<u>2,622.0</u>
		<u>24,357.7</u>	<u>23,922.4</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2019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聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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(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。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則而導致的會計政策變動外，截至2019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2019年3月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂及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2019年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
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
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

除下述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對集團本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露構成重大影響。

2.1 就香港財務報告準則第16號「租賃」應用會計政策之影響及變動

集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致的會計政策關鍵變動

集團已按香港財務報告準則第16號所載的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約以代價為交換在某一時期內授予控制使用已識別資產的權利，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就於首次應用當日或之後訂立或修訂的合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號於開始或修訂日期的定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約條款及條件其後改變，否則不得重新評估該合約。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

作為可行權宜方法，倘集團合理預期對財務報表造成之影響與組合內個別租賃並無重大差異時，則具有類似特徵之租賃會按組合基準入賬。

非租賃組成部分乃基於彼等的相對獨立價格與租賃組成部分分開。

短期租賃

集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇及辦公設備的租賃，有關租賃的租賃期為自開始日期起12個月或以下及不包括購買權。其亦應用確認豁免於低價值租賃。短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為支出。

使用權資產

除短期租賃外，集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。除非分類為投資物業及根據公平值模式計量，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於任何租賃負債重新計量時作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 集團產生的任何初始直接成本；及

- 集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租賃期(以較短者為準)內計提折舊。

集團將使用權資產單獨成列於簡明綜合財務狀況表中呈列。

租賃土地及樓宇

支付包括租賃土地及樓宇元素的物業權益款項時，倘付款不能可靠分配予租賃土地及樓宇元素，則所有物業呈列為集團的物業、廠房及設備，惟分類及列賬為投資物業者除外。

可退回租賃按金

已付的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」計算，並初步按公平值計量。初步確認公平值的調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產的成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未付的租賃款項現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 於租期反映集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買權的評估產生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃的修改

倘出現以下情況，集團會將租賃的修改列賬為個別租賃：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未入賬為一項單獨租賃的租賃修改而言，集團透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債。

稅項

就計量集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就因租賃負債而產生稅項扣減的租賃交易而言，集團應用香港會計準則第12號「所得稅」規定分別於使用權資產及租賃負債。使用權資產及租賃負債的暫時性差異於初步確認及租賃期期間並無確認，原因為其應用初步確認豁免。

作為出租人

分配代價至合約的組成部分

自2019年4月1日起，集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」分配合約代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價從租賃部分區分出來。

可退回租賃按金

已收的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬，並初步按公平值計量。初步確認公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃款項。

租賃修改

集團自修改生效日期起將經營租賃的修改作為新租約入賬，並將與原租約相關的任何預付或累計租賃付款視為新租約的租賃付款的一部分。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要

租賃的定義

集團已選擇可行權宜方法，就先前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「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用當日前已存在的合約。

於2019年4月1日或之後訂立或修改的合約而言，集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用當日（2019年4月1日）確認。於首次應用當日的任何差額於期初累計溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用當日起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用當日計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港若干物業租賃的貼現率乃按組合釐定；及
- iv. 根據於首次應用當日的事實及情況於事後釐定集團帶有續租及終止權的租賃的租期。

於過渡時，集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於2019年4月1日，集團採用香港財務報告準則第16號C8(b)(i)過渡規定，並如同自租賃期開始日起一直採用香港財務報告準則第16號確認額外租賃負債及計量使用權資產的賬面價值，但使用首次應用當日的相關集團實體增量借款利率折現。集團於2019年4月1日確認租賃負債64.6百萬港元及使用權資產53.4百萬港元。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，集團已應用於首次應用當日相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均增量借款利率為4.03%。

	於2019年 4月1日 百萬港元
於2019年3月31日披露的經營租賃承擔	37.2
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	36.8
加：確定不會行使的終止權	35.2
減：可行權宜方法 — 租期於首次應用當日起計12個月內結束的租賃	(7.4)
應用香港財務報告準則第16號後及於2019年4月1日確認的 經營租賃相關租賃負債	<u>64.6</u>
按以下分析	
流動	16.7
非流動	47.9
	<u>64.6</u>
於2019年4月1日之使用權資產賬面值包括如下：	
	使用權資產 百萬港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃相關使用權資產	<u>53.4</u>
按類別：	
租賃土地及樓宇	52.4
家俱、裝置及設備	1.0
	<u>53.4</u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，集團無須就集團為出租人的租賃的過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用當日後開始的新租賃合約(與現有租賃合約的相關資產相同)按猶如現有租賃已於2019年4月1日修訂般入賬。應用有關準則對集團於2019年4月1日的簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，由2019年4月1日起，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於已延長租期內按直線基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租金按金被視為採用香港會計準則第17號之租賃下的權益及責任。根據香港財務報告準則第16號下的租賃款項之定義，該等按金並非有關使用權資產的款項。貼現影響對集團本期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。
- (c) 自2019年4月1日起，集團應用香港財務報告準則第15號分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。該分配基準之改變對集團本期間的簡明綜合財務報表並無構成重大影響。

合營公司之權益

首次應用香港財務報告準則第16號所產生的淨影響，引致合營公司之權益的賬面值增加30.3百萬港元，並對累計溢利作相應調整。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對2019年4月1日累計溢利之影響。

	附註	百萬港元
累計溢利		
對集團之影響	(i)	(11.2)
對合營公司權益之影響	(ii)	30.3
非控股權益	(i)	<u>4.8</u>
於2019年4月1日之影響		<u><u>23.9</u></u>

簡明綜合財務狀況表於2019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。

		先前於2019年 3月31日呈報 的賬面值 百萬港元	調整 百萬港元	於2019年4月1日 之香港財務報 告準則第16號 項下賬面值 百萬港元
	附註			
非流動資產				
使用權資產	(i)	–	53.4	53.4
合營公司權益	(ii)	8,763.7	30.3	8,794.0
流動負債				
租賃負債	(i)	–	(16.7)	(16.7)
非流動負債				
租賃負債	(i)	–	(47.9)	(47.9)
資本及儲備				
累計溢利	(i), (ii)	(10,540.7)	(23.9)	(10,564.6)
非控股權益	(i)	(2,622.0)	4.8	(2,617.2)

附註：

- (i) 由於應用香港財務報告準則第16號，集團於2019年4月1日確認租賃負債64.6百萬港元及使用權資產53.4百萬港元。差異淨額11.2百萬港元已分別自累計溢利及非控股權益扣除6.4百萬港元及4.8百萬港元。
- (ii) 由於應用香港財務報告準則第16號，集團之合營公司於2019年4月1日確認租賃負債211.2百萬港元、投資物業292.0百萬港元及遞延稅項負債20.2百萬港元。差異淨額為60.6百萬港元，集團50%份額為30.3百萬港元已計入累計溢利及於合營公司權益扣除。

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、醫學診斷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。

營業額分類

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
貨品或服務種類：		
銷售物業	1,140.7	1,561.4
酒店收入	134.9	147.9
提供醫療保健服務	147.9	134.5
提供其他服務	231.2	251.8
	<hr/>	<hr/>
來自客戶合約之收入	1,654.7	2,095.6
租金收入	248.4	210.6
	<hr/>	<hr/>
綜合營業額，如呈報	<u>1,903.1</u>	<u>2,306.2</u>
地區市場：		
香港	609.3	1,789.8
中國內地	1,141.2	303.4
日本	27.9	73.8
東南亞	124.7	139.2
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,903.1</u>	<u>2,306.2</u>

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部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2019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	2,118.1	1,114.1	213.5	134.9	147.9	3,728.5
扣除聯營公司及合營公司之營業額	(971.7)	(853.7)	–	–	–	(1,825.4)
綜合營業額，如呈報(附註a)	<u>1,146.4</u>	<u>260.4</u>	<u>213.5</u>	<u>134.9</u>	<u>147.9</u>	<u>1,903.1</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b)	428.7	391.7	12.8	(16.8)	(0.6)	815.8
扣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	<u>321.4</u>	<u>275.4</u>	<u>12.8</u>	<u>(16.8)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>592.2</u>
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c)						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						<u>210.0</u>
期內溢利						968.0
非控股股東分佔期內溢利						<u>(28.8)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u><u>939.2</u></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	2,000.6	939.3	235.1	147.9	134.5	3,457.4
豁除聯營公司及合營公司之營業額	(434.2)	(717.0)	–	–	–	(1,151.2)
	<u>1,566.4</u>	<u>222.3</u>	<u>235.1</u>	<u>147.9</u>	<u>134.5</u>	<u>2,306.2</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b)	352.7	477.5	23.0	(2.1)	1.0	852.1
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司之						
已變現業績	(40.9)	(174.8)	–	–	–	(215.7)
	<u>311.8</u>	<u>302.7</u>	<u>23.0</u>	<u>(2.1)</u>	<u>1.0</u>	<u>636.4</u>
未分配其他收入						1.0
未分配公司費用						(55.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(96.6)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額 (附註c)						625.0
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>38.7</u>
期內溢利						1,148.6
非控股股東分佔期內溢利						<u>(128.5)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u><u>1,020.1</u></u>

附註：

- (a) 分部資料所披露之營業額與按營業額分類所披露者存在差異，原因是向物業買家提供按揭貸款所得收入計入物業發展分部，而提供專業物業管理服務則計入物業投資分部。
- (b) 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淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (c) 截至2019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319.9百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：625.0百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益329.9百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：629.8百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出10.0百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：4.8百萬港元)。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	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	101.3	98.3
非控股股東墊款	17.6	9.7
租賃負債	2.6	—
來自合約負債重大融資成分之財務費用	21.9	0.9
	<u>143.4</u>	<u>108.9</u>
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(16.5)</u>	<u>(7.7)</u>
	126.9	101.2
銀行及其他貸款安排費用	18.2	19.5
	<u>145.1</u>	<u>120.7</u>

附註：資本化借貸成本因就兩個期間供合資格資產開支撥支的特定借貸而產生。

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018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	(30.2)	(38.2)
出售附屬公司之收益	–	(22.4)
出售物業、廠房及設備之收益	(0.1)	(0.3)
撤銷附屬公司註冊之收益	(16.6)	–
匯兌(收益)虧損淨額	(9.6)	13.7
物業、廠房及設備折舊	85.0	81.2
使用權資產折舊	12.3	–
應收貿易賬款之已確認減值虧損	–	0.5
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	5.8	12.8

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018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	17.9	28.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	281.8	29.1
土地增值稅	141.3	55.3
	441.0	112.7
本期間遞延稅項	(170.7)	36.1
	270.3	148.8

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. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
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 (截至2018年9月30日止6個月：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)	<u>89.1</u>	<u>94.5</u>

本公司董事宣派截至2019年9月30日止6個月之中期股息每股5港仙(截至2018年9月30日止6個月：每股4港仙)，合共不少於74.3百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：59.4百萬港元)。

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	
	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(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>939.2</u>	<u>1,020.1</u>
	截至9月30日止6個月	
	2019年	2018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	<u>225,892</u>	<u>1,924,739</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,485,527,695</u>	<u>1,487,226,542</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股現有普通股股份可獲發1股紅股之基準發行紅股。

9. 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 9月30日 <i>百萬港元</i>	2019年 3月31日 <i>百萬港元</i>
尚未到期	3.8	10.4
逾期：		
0-60天	22.8	22.5
61-90天	2.3	2.9
超過90天	7.1	7.3
	<u>36.0</u>	<u>43.1</u>

10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2019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127.2百萬港元(2019年3月31日：160.3百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2019年 9月30日 <i>百萬港元</i>	2019年 3月31日 <i>百萬港元</i>
尚未到期	97.5	107.3
逾期：		
0-60天	5.6	20.1
61-90天	11.2	19.9
超過90天	12.9	13.0
	<u>127.2</u>	<u>160.3</u>

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營業額達2,319.5百萬港元，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司營業額912.7百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達596.8百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益239.2百萬港元。

於本期間，集團的物業發展及投資業務受多項因素影響。中美貿易糾紛以及全球經濟增長放緩，對我們業務所在地區帶來一定影響；而香港近期的社會活動更為本地房地產市場增添不穩定性，引發一手私人住宅交易數量減少。但另一方面，美國聯邦儲備局多次減息及自住買家的剛性需求，為香港房地產市場發展帶來支持。

香港 – 物業發展

愉景灣為我們在香港的旗艦項目，亦繼續是我們2019年的重點發展項目。愉景灣的最新住宅項目一意堤已於2019年開售。該項目設有三幢中層大廈，提供196個單位，總樓面面積約為186,000平方呎。截至2019年9月30日，項目已售出66個單位。與此同時，愉景灣內尚有多個住宅項目正在發展，當中包括建於山上的意峰。集團於愉景灣持有50%權益。

市場對優質物業需求持續殷切，帶動集團其他豪華住宅項目保持良好表現。尚珩為集團與南豐發展有限公司合作發展的豪華住宅項目，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9月30日，項目已售出51個單位，當中12個單位的收入已於本期間移交業權後入賬。

集團同時於大埔市地段第223號及第229號發展另一低密度優質住宅項目。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%。項目正進行地盤平整工程，進展良好，預計將於2019年11月開展主項工程。

香港 – 物業投資

在物業投資方面，我們於本期間透過持續改善現有的發展項目及收購等途徑，鞏固相關業務。截至2019年9月30日，集團於愉景灣的愉景廣場及愉景北商場出租率分別達88%及94%，持續帶來穩定的租金收入。集團於兩項目均持有50%權益。

為提升愉景灣住客及遊客的整體休閒生活體驗，集團正進行愉景廣場的擴展工程，將帶來更豐富的餐飲及消閒娛樂選擇。項目預計將於2020年內完成。商場新翼將包括一個全港最大及符合國際標準的溜冰場，為愉景灣提供更多康體活動選擇。

中染大廈集辦公及零售於一身，翻新後吸引多家跨國企業及政府部門進駐。截至2019年9月30日，整幢樓宇的出租率為96%，而其購物商場8呎半更已租出所有店舖，並為區內家庭必到的購物熱點。

本期間，西港都會中心及屯門中央廣場公共停車場持續有令人滿意的出租率，為集團帶來穩定的租金收入。

為加強物業投資組合，集團於2019年8月收購九龍塘一幢18層高的住宅大廈—合勤名廈。期內，該大廈的平均出租率約為44%，為集團帶來穩定的租金收入。

中國內地 – 物業發展

內地中央政府所推行的調控措施，令房地產市場轉趨穩定。儘管如此，長江三角洲為中國內地經濟增長主要動力之一，相信其房地產市場將維持活躍。我們將繼續於區內尋找合適機會，以鞏固我們的業務。

我們的重點住宅項目大多分布於浙江省嘉興市，當地毗鄰上海，地理上佔優。香港興業御緹灣為我們在該市的首個項目，提供約580個公寓單位及20座別墅。截至2019年9月30日，項目中99.7%的單位均已售出，當中五個售出單位的收入已於本期間移交業權後入賬。

香港興業御緹灣廣獲好評，為我們在該省的發展奠定穩固的根基。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110萬平方呎。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9月

30日，632個推售單位中，約98%單位經已售出，所得的收入將於交易完成及移交業權後入賬。

另外，於本期間，集團在嘉興市的另外兩幅地塊正式命名為香港興業畔月灣及香港興業家逸園。香港興業畔月灣的總樓面面積為214,000平方呎，將會發展成豪華住宅項目，提供中層公寓單位及別墅。香港興業家逸園則位於嘉興市經濟技術開發區，為高端住宅項目，提供中層公寓單位，總樓面面積約為355,000平方呎。兩個項目均已於2018年10月開始進行地基工程，預期將於2021年竣工。

同市另一幅地塊(2018-42號)位於南湖新區，總樓面面積約為786,000平方呎，將發展為豪華住宅項目，提供高層公寓單位及別墅。項目預期於2019年第四季度動工，並將於2023年竣工。

集團同時於杭州市發展另一項目—香港興業耦園。項目提供約350個低層公寓單位及50座別墅，已於2019年2月2日竣工並取得入伙紙。截至2019年9月30日，312個推售單位經已全部售出，當中203個單位的收入已於本期間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9月30日，項目已售出66個單位，當中11個單位的收入已於本期間移交業權後入賬。

中國內地 – 物業投資

中國內地經濟增長出現放緩跡象，我們旗艦投資物業—興業太古滙所在的上海亦出現同樣情況。儘管如此，憑藉興業太古滙優越地理位置，其繼續為上海其中一個最知名及最受追捧的綜合物業，本期間內對集團溢利貢獻亦大幅增加。項目中的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座一直獲不少國際企業及本地大型公司進駐。截至2019年9月30日，辦公樓的總承租率達100%。

興業太古滙商場將於2019年11月迎來兩週年誌慶，其表現同樣令人滿意，截至2019年9月30日承租率達98%。由於位處黃金地段，商戶組合別具特色，再加上別開生面的活動及宣傳推廣，商場一直深受附近的上班人士和居民歡迎，更吸引來自不同地區的訪客，成為當地熱門地標。商場自開業以來，人流與銷售額均穩步提升，2019年上半年零售營業額較2018年同期上升69%。

位於興業太古滙的兩間精品酒店及一家服務式住宅—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)，自2018年開業後即成為城中熱話。集團持有興業太古滙50%權益。

集團同時於天津擁有一項投資物業—津匯廣場，總樓面面積逾160萬平方呎，集團持有該物業15%權益。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為87%，為集團帶來穩定的租金收入。項目內的天津日航酒店已於2018年10月結業，並改建名為Joyer Apt.大悅樂邑的出租住宅公寓。該公寓由中糧集團管理，已由2019年9月1日起招租，並於同年10月17日舉行開幕典禮。

泰國 – 物業發展

泰國為集團其中一個主要市場，預計未來五年將持續增長。集團憑藉The Sukhothai Residences建立的良好聲譽，繼續積極拓展於泰國、尤其在曼谷的業務。The Sukhothai Residences為坐落於曼谷Sathorn Road的豪華公寓大廈，於本期間，項目97%的單位經已售出。

集團正發展另一大型項目，位於曼谷Yannawa區Bang Phongphang分區的Rama 3 Road，臨近湄南河，將提供約1,500個住宅單位及一間酒店。項目主項工程將於2020年開展。

我們位於Khannayao區Ramintra Road的三幅地塊正進行總體規劃，該等地塊的佔地面積約為610,000平方呎。集團亦持有位於Wireless Road的永久業權土地49%權益，其佔地面積約為136,000平方呎。

日本 – 物業發展及投資

集團於東京擁有五項投資物業：Horizon Place Akasaka(高層住宅大廈)；Graphio Nishi-Shinjuku(位於中心地帶的辦公樓)；Souei Park Harajuku(位於澀谷的住宅大廈)；Veneo Minami-Azabu(位於港區的住宅大廈)；及Haluwa Shibakoen(位於港區、樓高15層的住宅大廈)。截至2019年9月30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。

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。於本期間，渡輪及巴士客量均下跌。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。

雖然如此，集團仍持續尋求更恆常及方便的方法提升我們的服務及表現。當中於2019年4月投入服務的全新愉景灣巴士總站，進一步改善我們的服務。優化後的巴士總站設有更多巴士停泊處及過路設施，為居民帶來更多便利。展望未來，隨着愉景灣渡輪服務將納入香港特別行政區政府的「特別協助措施」資助計劃，預期挑戰將得以紓緩。

另外，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。

酒店業務

香港 – 香港愉景灣酒店及會所

期內，中美貿易局勢緊張及香港社會動盪持續，令不少本地及區域公司暫緩於本港舉行會議的計劃，同時亦導致整體旅客數目減少。對我們的酒店及香港整體而言，營商環境仍然挑戰重重。我們已備妥所有成本控制措施，以平衡營運業績。

在會所方面，為求至臻至善，愉景灣的四間會所於期內持續進行多項優化工程。愉景灣康樂會及海澄湖畔會所正在進行設施及服務改善工程，而愉景灣高爾夫球會鑽石球場自2019年5月起關閉進行翻新工程，並將於2019年11月重開。愉景灣遊艇會則已升級為Lantau Yacht Club，乃香港首個及唯一一個可容納逾80米長大型遊艇的遊艇會。全新遊艇停泊區預計將於2020年下半年啟用。

集團擁有香港愉景灣酒店及愉景灣會所50%權益。

泰國 – *The Sukhothai Bangkok*

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及獨特的優質品牌。

The Sukhothai Bangkok繼2018年12月完成豪華Club Wing的翻新工程後，續於2019年優化Club Wing的會所設施，並展開主大樓的首階段客房翻新工程，共涉及65間客房及套房。酒店將在2020年進行下一階段的翻新工程，包括酒店大堂、The Zuk Bar、Colonnade和另外60間客房及套房。

Colonnade繼續高踞TripAdvisor排行榜，而Celadon及La Scala則入選《米芝蓮指南泰國2019》。

中國內地 – 上海素凱泰酒店

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。酒店自開業以來榮獲逾50個獎項及業界認可，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「City Hotel of the Year 2018」獎項。最近，酒店及意大利餐廳La Scala榮登《上海米其林指南2020》。於本期間，上海素凱泰酒店平均房間入住率為72%。

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）、醫學診斷中心（安美醫學診斷中心）以及多元化專科門診中心（Healthway Medical）等。

香港方面，由於公營醫療系統長期受壓，市民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2019年透過健力收購綜合醫務集團有限公司，其醫療網絡覆蓋超過250個服務點，涵蓋普通科、專科及物理治療等領域。是次收購將鞏固健力在私營醫療保健服務界的市場地位。

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《Reader's Digest》選為「Trusted Brand」的門診診所。憑藉其完善的醫療保健服務、升級的資訊科技系統及由逾800名來自不同專業範疇醫生組成的綜合網絡，Healthway Medical已於市場上組成強大的聯盟，並建立深厚的合作關係。

人力資源

於2019年9月30日，集團在香港及海外聘請2,333人。我們致力營造支援充足及正面的工作環境，以物色、發展及挽留新聘人才及現有僱員，並透過定期檢討員工福利及薪酬組合，以確保達到相關目標。

期內，我們增加僱員聯誼的津貼，並且擴大員工的醫療保險。集團亦繼續為員工提供學習發展機會，支援業務所需。

為慶祝集團在聯交所上市30週年，我們在2019年6月舉辦了一系列活動，當中包括幸運抽獎，送出480份禮物，以及派發健康小吃。本地及海外同事更特製祝賀短片，慶賀集團里程碑和成就。

展望

展望將來，中美貿易局勢緊張及英國可能出現硬脫歐，加上新興市場及發展中經濟體出乎意料地疲弱，以上種種不明朗因素將繼續籠罩全球經濟前景。有見及此，國際貨幣基金組織已將2019年及2020年全球經濟增長預測分別調低至3.0%及3.4%。

因應現時情況，集團將保持靈活審慎，繼續緊密留意形勢情況，必要時作出調整。儘管香港在2019年下半年的經濟前景仍然疲弱，且香港特別行政區政府推出多項房屋計劃及收緊政策，力求為住宅市場降溫，但我們相信近日氣氛對優質物業的市場需求未有太大影響，尚珩和意堤的銷售理想便是最佳實證。我們會把握一切機遇，同時識別任何潛在風險，必要時對業務計劃作相應調整。

受到中美貿易糾紛影響，中國2019年第三季的經濟增長已放緩至近30年低位，即6.0%，來年或將持續下降，中國經濟狀況將仍然充滿挑戰。市場預期中央政府將堅守維持房地產市場穩健發展的原則，繼續推行嚴謹調控。雖然如此，我們將繼續尋找合適機遇，尤其是長江三角洲一帶。我們相信刺激經濟計劃的出台、長三角區域一體化發展提升至國家戰略層面，以及區內交通基建日趨完善成熟等種種因素，將可帶動區內對優質住房的需求。我們預料，位於嘉興市的香港興業家逸園及香港興業畔月灣將得以受惠。

泰國方面，雖然國內生產總值增長稍遜預期，但政府持續投資公共基建，以及推動旅遊業發展，將為當地經濟注入活力，惠及集團在當地的酒店業務和日後的商住綜合發展項目。

我們同時透過多元化的收入來源，控制所承受的風險水平。香港中環大廈及上海興業太古滙的出租率高企，為集團帶來穩定的租金收入；而剛購入的香港合勤名廈以及明年愉景廣場擴建部分啟用，將進一步加強我們的資產組合。

今年正值集團於聯交所上市30週年誌慶，我們會繼續在亞洲尋求合適商機、審時度勢，保障股東的利益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，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

期內，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2019年8月21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、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。

審閱中期業績

集團本期間的中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會及集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

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11月15日

於本公告日期，本公司董事為：

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

王查美龍女士

獨立非執行董事

范鴻齡先生

張永霖先生

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