



HKRI

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

INTERIM REPORT
中期報告 2018/19



Discovery College
智新書院

Club Siena
海澄湖畔會所

Seaside Pavilion
海濱禮堂

Auberge Discovery Bay Hong Kong
香港愉景灣酒店



目錄

業務及財務概要	2
管理層討論及分析	3
其他資料	10
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	19
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	22
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

- 4月 — Sukhothai品牌第二間酒店上海素凱泰酒店開業
- 5月 — 位於興業太古滙內的百年建築一查公館向公眾開放
- 6月 — 公佈2017/2018全年業績
- 7月 — 香港興業耦園推出第三批單位
- 8月 — 召開2018年股東週年大會
— 香港興業瓊頤灣推出第二批銷售單位
- 9月 — 按每持有10股現有股份可獲發1股紅股之基準發行紅股
- 11月 — 雙寓獲香港營造師學會頒發優秀施工團隊獎(Excellent Construction Team Award)

財務概要

	截至9月30日止6個月		截至2018年
	2018年	2017年	3月31日止年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績		(重列)	(重列)
營業額	2,306.2	882.8	2,222.3
本公司擁有人應佔溢利	1,020.1	762.7	2,305.1
每股基本盈利(港仙)	68.7	51.3	155.2

	9月30日		2018年
	2018年	2017年	3月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
財務狀況		(重列)	(重列)
資產總值	33,723.8	31,184.8	34,636.7
負債總額	11,284.8	11,305.2	12,479.3
本公司擁有人應佔權益	19,890.6	17,493.9	19,717.8
每股資產淨值(港元)	13.4	11.8	13.3

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2018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2,306.2百萬港元，較去年同期之882.8百萬港元增加161.2%。本公司股東應佔本期間之溢利為1,020.1百萬港元，較去年同期之762.7百萬港元增加33.7%。本期間每股基本盈利為68.7港仙，去年同期則為51.3港仙。

中期股息

董事會已向於2018年12月10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2018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3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2018年12月6日至10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2018年12月5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

集團本期間物業發展及投資業務的營業額達2,364.3百萬港元，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司營業額575.6百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達614.5百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益222.7百萬港元。

香港

愉景灣

為進一步改善居民設施，本公司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購物商場的優化及擴展工程，預計擴展工程於2019年完成。

另外，集團正在發展多個住宅項目，並就愉景灣的未來發展項目，與香港特區政府緊密商討。

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。截至2018年9月30日，項目已售出31個單位，當中八個單位於本期間移交業權後，其收入已經入賬。

整個發展項目已於2017/2018財政年度內竣工。

屯門雙寓

該住宅發展項目包括一幢優質住宅大廈及購物商場，總樓面面積約為12,300平方米。該項目於2016年10月推出市場銷售，並於2017年竣工。全部222個住宅單位已售出，當中220個單位在本期間移交業權後，其收入已經入賬。

集團於該發展項目中擁有75%權益。

西貢甲邊朗項目

該項目的總樓面面積約為350平方米，已於2018年3月出售，相關業權已於2018年9月移交。

大埔市地段第223號及第229號

集團與希慎興業有限公司合作將該等土地發展為低密度豪華住宅，持股比例分別為40%及60%。地盤平整正在進行中。該項目預計自2021年起分階段竣工。

愉景灣愉景廣場及愉景北商場

截至2018年9月30日，愉景廣場及愉景北商場繼續帶來穩定的租金收入，出租率分別達86%及98%。

集團於愉景廣場及愉景北商場均持有50%權益。

荃灣中染大廈

截至2018年9月30日，名為8咪半的購物商場出租率為100%，而整幢樓宇的承租率則為82%。

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96%，為集團帶來穩定的租金收入。

屯門中央廣場公共停車場

位於屯門中央廣場的325個停車位持續帶來理想租金收入。

中國內地

上海興業太古滙

興業太古滙為上海知名及廣受歡迎的商業綜合體。該項目總樓面面積約為322,000平方米，包括兩幢超高層甲級辦公樓、兩家精品酒店、一幢酒店式公寓、高級購物中心、充裕停車位，以及一座名為查公館的歷史建築，以紀念集團已故創辦人查濟民博士。

項目中的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座吸引多家重要國際及內地租戶進駐。截至2018年9月30日，兩幢辦公樓的承租率達95%。2018年6月，該兩幢辦公樓獲美國綠色建築委員會頒發LEED®(核殼結構2.0版)鉑金級認證。

購物中心已於2017年11月3日隆重開業，其承租率於2018年9月底達97%，備受附近工作人士、居民乃至市民歡迎。

兩家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)、鑪舍及鑪舍服務式住宅(由太古酒店營運)已分別於2018年4月及5月試業，市場反應良好。

集團於興業太古滙擁有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，總樓面面積約為83,000平方米。截至2018年9月30日，99%單位已售出。於本期間，有2個單位移交業權，其收入亦已於本期間入賬。

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，毗鄰香港興業御緹灣。項目將發展為豪華住宅，預計於2019年年初竣工，將提供702個低層及高層公寓單位。該項目於2018年1月開始預售。截至2018年9月30日，316個推售單位中，約92%單位已售出，其銷售收入將於完成及移交業權後入賬。

浙江省杭州市香港興業綢園

香港興業綢園位處浙江杭州未來科技城，總樓面面積約61,600平方米，預計於2018年年底竣工，將提供348個低層公寓單位及48座別墅。該項目於2017年開始預售，截至2018年9月30日，168個推售單位中，約99%已售出，其收入將於完成及移交業權後入賬。

天津津匯廣場

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152,000平方米。於本期間，項目內的購物商場和平大悅城、兩幢辦公樓及天津日航酒店分別保持87%、87%的出租率及63%的入住率，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，其後將翻新為住宅公寓出租。

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。大廈於2017年10月初進行分層推售，市場反應良好。截至2018年9月30日，項目已售出59個單位，當中19個單位於本期間完成業權移交後，其收入已經入賬。

浙江省嘉興市2017-28及2017-34號地塊

集團於2017年12月及2018年2月分別收購嘉興經濟技術開發區兩幅地塊（2017-28號及2017-34號）。2017-28號地塊總樓面面積約33,000平方米，並將發展為有198間低層公寓的豪華住宅項目。2017-34號地塊總樓面面積約為19,900平方米，亦會發展為豪華住宅項目，提供93個低層公寓單位及11座別墅。該等項目將於2018年第四季度開始興建，預期於2022年竣工。

泰國

曼谷The Sukhothai Residences

此豪華公寓大廈坐落於Sathorn Road，在曼谷高端住宅市場居領先地位，其196個單位中已售出97%。於本期間，一個已售單位正式完成移交。

曼谷Wireless Road項目

集團位於曼谷Wireless Road的永久業權土地佔地面積約為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。該項目將提供約1,400個住宅單位，現正進行設計，並將於2019年動工。

曼谷Khannayao區Ramintra Road項目

集團於2018年2月收購位於曼谷Khannayao區Ramintra Road的三幅地塊。該等地塊佔地面積約為56,500平方米，現正進行總體規劃。

日本

東京Proud Roppongi

集團與野村不動產株式會社合作，將位於東京六本木四丁目的Proud Roppongi重新開發為高端住宅項目。截至2018年9月30日，項目全部35個單位已售出並交付。

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

集團在東京擁有五項物業：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（位於港區的一棟樓高15層的住宅大樓）。截至2018年9月30日，所有投資物業出租率良好，介乎96%至100%不等。

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表現不俗。該等會所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，渡輪客量減少，但區外巴士路線使用率則有所增加。相關業務持續面臨燃油及勞工成本上漲的挑戰。

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公司持續運作良好。

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

酒店市場競爭仍然激烈。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》2018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Club Wing雖然正進行裝修，但是本期間酒店平均入住率仍維持在59%。Celadon、La Scala及Colonnade因經常獲遊客給予好評而榮獲TripAdvisor頒發2018 Certificate of Excellence。於2018年4月，Colonnade在曼谷10,620家餐廳中排名第一。

上海

上海素凱泰酒店

上海素凱泰酒店提供201間精緻客房、完善的餐飲及休閒設施，為Sukhothai品牌的最新成員，自2018年4月28日起試業。酒店雖然營業不久，但已取得若干獎項，包括《城市旅遊》雜誌頒發的「最受期待酒店獎」以及《Travel Weekly China旅訊》頒發的「年度最佳精品酒店」。

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)及多元化專科門診中心(Healthway Medical)。

Healthway Medical在菲律賓首都地區的購物中心建立門診診所網絡，成功將自身定位為優質醫療服務供應商，其醫療服務網絡覆蓋主要島嶼Luzon及Visayas，並有60多家集團式診所。

Healthway Medical經營多元化專科門診診所，提供一站式的化驗、會診、配藥以及保健服務，其優質醫療護理服務已獲肯定。

於2018年，Healthway Medical獲得Reader's Digest Gold Award for the Most Trusted Brand in the Ambulatory and Multi-Specialty Clinic Category，是連續六年獲得此殊榮。

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2018年9月30日，集團於香港及海外的僱員總人數為2,396名。

集團致力營造一個支援充足且正面的工作環境，以吸引及挽留人才。因此，我們積極聽取僱員反饋，落實改善工作環境。

集團不斷加強與僱員之間的聯繫，積極跟進僱員培訓後的實踐應用，以進一步強化學習文化。集團並製作以愉景灣為重點的招聘影片，於不同的公眾平台上播放，用以吸納人才。

集團亦繼續為僱員提供學習及發展機會，以配合集團的業務發展方向。

展望

近幾個月，全球增長放緩，國際貨幣基金組織將其2018年全球增長預測微調至3.7%。由於融資條件收緊影響投資者情緒，加上市況持續不明朗，未來經濟依然存在下行風險。該等不明朗因素包括地緣政治緊張局勢升級，導致貿易保護主義加劇，以及市場走勢反覆引致宏觀經濟格局失衡。

雖然美國近期的貿易政策變動，但預期美國整體增長將不會受到嚴重影響。美國2018年的增長預期為2.7%，並於2019年調整至2.5%。因應通脹符合預期，美國聯邦儲備局將加快政策緊縮措施，並可能於2019年將基準利率自2.9%上調至3.1%。

鑑於中國內地增長持續放緩，加上中美貿易戰的影響，抑制增長勢頭及整體營商意欲，以致香港第三季度經濟活動稍為回落。儘管政府已採取一系列降溫措施，惟住宅房地產行業保持穩健，交投活躍。銀行於8月份將按揭利率上調10個點子，令買家的借貸成本增加，但投資者及自住買家的需求仍然強勁。然而，由於貨幣政策收緊及內地流入香港的資金減退，市場預期2018年第四季度的樓價將回軟。

香港特別行政區政府提出新措施，旨在透過增加土地供應以紓緩房屋供應緊張的問題。新措施包括提議開徵空置稅及進行公眾諮詢，以尋求解決土地供應問題的方法。集團支持可增加土地供應的措施，而我們亦相信香港有大量尚未開發的可用土地，例如愉景灣。我們將保持一貫靈活的策略，持續關注房屋政策變動並適時作出必要調整。集團對未來的物業市場抱審慎樂觀態度，我們的豪華住宅項目尚珩的銷售依然保持良好。位於愉景灣的多個住宅及商業項目正在發展，並即將推出，從而進一步強化我們在香港的投資組合。

中國內地經濟於2017年錄得6.9%的增長後一直處於停滯不前的狀態。儘管監管房地產市場的法律(包括購房限制)轉趨嚴格，惟中國內地的房價持續上漲，其中二、三線城市的增長最為強勁。促進區域內聯繫及投資的基建項目日益完善，為二線城市帶來發展良機。集團於中國內地的主要住宅項目位於嘉興，與上海全面接軌。嘉興受益於上海人口外流及其優越的地理位置，當地物業市場持續強勁。香港興業瓊頤灣繼續深受消費者歡迎，且集團近期於嘉興收購新地塊，亦將使我們於競爭激烈的市場中擁有更大優勢。然而，我們不可忽視美國與中國內地之間貿易緊張局勢可能帶來的影響。儘管我們認為中央政府會盡最大努力減輕經濟下行影響，惟我們會密切監察相關風險及市場變動以迎接挑戰。

集團於香港、曼谷及上海市場的酒店業務蓬勃發展。上海素凱泰酒店於2018年4月開業，進一步鞏固Sukhothai品牌。香港及泰國旅遊業的整體表現不俗，亦有助我們酒店業務的發展。

展望未來，我們的策略將繼續兼顧香港、中國內地及亞洲其他地區業務，並透過擴充我們的投資物業組合，維持穩定的經常性收入。同時，我們亦將尋求合適時機及合作夥伴，進一步發展我們的業務。

財務回顧

股東資金

於2018年9月30日，集團之股東資金增加172.8百萬港元至19,890.6百萬港元(2018年3月31日：19,717.8百萬港元)。集團本期間之毛利率為27.4%(截至2018年3月31日止年度：32.7%)。

主要投資活動

於本期間，集團向一家合營公司貸出10.0百萬港元股東貸款。此外，另一家合營公司向集團償還股東貸款淨額150.0百萬港元。集團出售一家持有一幢發展物業的附屬公司收取代價淨額206.2百萬港元。

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之銷售所得款項分別為270.0百萬港元、19.8百萬港元、811.1百萬港元及93.1百萬港元。

流動資金

於2018年9月30日，集團持有現金及證券投資總額3,594.8百萬港元(2018年3月31日：3,149.2百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為6,905.9百萬港元(2018年3月31日：7,585.7百萬港元)。

資本負債比率

於2018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19.0%(2018年3月31日：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2018年9月30日，未動用之信貸額約為7,137.5百萬港元(2018年3月31日：6,813.2百萬港元)。

於2018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9.5%(2018年3月31日：13.9%)、一至兩年的佔76.7%(2018年3月31日：13.2%)及兩至五年內的佔13.8%(2018年3月31日：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2018年9月30日，賬面總值為1,452.6百萬港元(2018年3月31日：1,669.5百萬港元)之若干供出售發展中物業、投資物業及持作出售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，集團已就該合營公司約757.1百萬港元(2018年3月31日：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2018年9月30日為123.0百萬港元(2018年3月31日：135.9百萬港元)。

於2018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額而提供之擔保為257.2百萬港元(2018年3月31日：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2018年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為666.1百萬港元(2018年3月31日：666.1百萬港元)。

除上文披露者外，於2018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2018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	3,424,424	-	18,553,781 ¹	680,784,925 ²	702,763,130	47.31	
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,254,278	-	-	692,448,221 ²	693,702,499	46.70	
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	691,020,973 ²	691,020,973	46.52	
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	-	-	-	690,236,208 ^{3&4}	690,236,208	46.47	
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 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。

³ 635,627,031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。

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54,609,177股股份之權益。

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2018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%。截至2018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。計劃項下股份期權於本期間之變動詳情如下：

參與者姓名或類別	授出日期 ^{5&6}	每股行使價 (港元) ⁷	股份期權數目			
			於2018年 4月1日 結餘	本期間 行使	本期間 調整 ⁷	於2018年 9月30日 結餘
查懋聲	2017年2月28日	3.845	2,900,000	-	290,000	3,190,000
	2018年3月12日	4.373	5,000,000	-	500,000	5,500,000
查懋成	2017年2月28日	3.845	2,900,000	-	290,000	3,190,000
	2018年3月12日	4.373	5,000,000	-	500,000	5,500,000
鍾心田	2017年2月28日	3.845	2,000,000	-	200,000	2,200,000
	2018年3月12日	4.373	3,000,000	-	300,000	3,300,000
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,000,000	-	200,000	2,200,000
	2018年3月12日	4.373	3,000,000	-	300,000	3,300,000
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,100,000	-	110,000	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,600,000	-	160,000	1,760,000
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,100,000	-	110,000	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,600,000	-	160,000	1,760,000
夏佳理	2017年2月28日	3.845	1,100,000	-	110,000	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,600,000	-	160,000	1,760,000
何柏貞	2017年2月28日	3.845	700,000	-	70,000	770,000
	2018年3月12日	4.373	800,000	-	80,000	880,000
張永霖	2017年2月28日	3.845	500,000	-	50,000	550,000
	2018年3月12日	4.373	800,000	-	80,000	880,000
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	200,000	-	20,000	220,000
	2018年3月12日	4.373	800,000	-	80,000	880,000
前董事及僱員	2017年2月28日	3.845	1,100,000	-	110,000	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	2,600,000	-	260,000	2,860,000
總計			41,400,000	-	4,140,000	45,540,000

⁵ 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。

⁶ 股份期權於各授出日期即時歸屬。

⁷ 尚未行使的股份期權的行使價及數目因應本公司於2018年9月17日發行紅股而作出調整，詳情披露於本公司日期為2018年9月17日之公告。

主要股東

於2018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(董事或本公司主要行政人員除外)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	616,169,295 ⁸	41.48
LBJ Regents Limited	法團受託人	101,084,280 ⁹	6.81

⁸ 616,169,295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。

⁹ 101,084,280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2018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2018年8月22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、夏佳理先生(非執行董事)、范鴻齡先生(獨立非執行董事(「獨董」)兼薪酬委員會成員)及鄧貴彰先生(獨董、審核委員會主席及提名委員會成員)均有出席股東年會以回應提問。

2018年9月，本公司進一步設立企業管治委員會。企業管治委員會由四名成員組成，包括查懋聲先生、王查美龍女士、范鴻齡先生及鄧貴彰先生，查懋聲先生擔任企業管治委員會主席。企業管治委員會之角色及責任以及其他詳情(包括年內召開的會議次數、成員出席記錄及討論事宜)將載於本公司2018/2019年度年報內。

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

查懋成先生辭任SOHO中國有限公司獨立非執行董事，自2018年8月17日起生效。

鄧貴彰先生獲委任為財務匯報局財務匯報檢討委員團召集人，自2018年7月16日起生效。

范鴻齡先生獲委任為西九文化區管理局董事局成員及醫院管理局成員，分別自2018年10月23日及2018年12月1日起生效。

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2018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。

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，本公司主席查懋聲先生個人及連同彼之聯繫人士，包括一家控權公司及若干公司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）之法團受託人，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。

由於本公司於2018年9月17日按每持有10股現有股份可獲發1股紅股之基準發行紅股，故查懋聲先生於本中期報告日期直接及間接持有的本公司股份數目增至702,763,130股，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2018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無固定還款期之股東貸款（「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2018年9月30日，未償還股東貸款為758.9百萬港元，其中65.2百萬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666.1百萬港元。

b) 於2018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4,909.5百萬港元的墊款。大中里集團從事發展位於中華人民共和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。墊款當中271.2百萬港元乃無抵押、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2018年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共1,762.7百萬港元的墊款及擔保。集團持有該等聯屬公司31%至50%的權益。

於2018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8,097.2百萬港元，相等於集團於2018年9月30日的綜合資產總值33,723.8百萬港元的24.0%。

該等聯屬公司於2018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	23,302.3	11,650.5
流動資產	8,134.1	3,698.7
流動負債	(16,079.3)	(7,841.5)
流動負債淨額	(7,945.2)	(4,142.8)
非流動負債	(13,359.6)	(6,150.1)
股東盈餘	1,997.5	1,357.6

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

2018年11月21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

本核數師行已審閱載列於第16頁至第44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2018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

2018年11月21日

簡明綜合損益表

截至2018年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2018年 百萬港元 (未經審核)	2017年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	2,306.2	882.8
銷售成本		(1,674.0)	(603.2)
毛利		632.2	279.6
其他收入		109.8	60.4
其他收益及虧損		(4.1)	33.0
行政開支		(211.0)	(190.4)
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		629.8	939.8
財務費用	4	(120.7)	(98.9)
分佔聯營公司業績		(0.1)	-
分佔合營公司業績		261.5	(71.9)
除稅前溢利	5	1,297.4	962.7
稅項	6	(148.8)	(119.8)
期內溢利		1,148.6	842.9
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,020.1	762.7
非控股權益		128.5	80.2
		1,148.6	842.9
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	9		
基本		68.7	51.3
攤薄		68.6	51.3

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元 (未經審核)	2017年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	1,148.6	842.9
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	(14.3)	–
公平值變動產生之遞延稅項	(0.1)	–
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	17.2	–
	2.8	–
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	(596.9)	249.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(378.3)	183.5
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	–	16.5
出售時重新分類至損益	–	(12.5)
公平值變動產生之遞延稅項	–	0.2
	(975.2)	437.6
期內其他全面(開支)收益(扣除稅項後)	(972.4)	437.6
期內全面收益總額	176.2	1,280.5
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	47.7	1,200.3
非控股權益	128.5	80.2
	176.2	1,280.5

簡明綜合財務狀況表

於2018年9月30日

	附註	2018年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2018年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	11,780.6	11,255.2
物業、廠房及設備	11	2,271.4	2,313.2
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益	12	8,573.5	9,072.2
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		34.9	-
按公平值計入損益之金融資產		350.9	-
按攤銷成本計量之債務工具投資		60.5	-
持至到期投資		-	96.9
可供出售金融資產		-	110.6
其他資產		172.8	150.6
遞延稅項資產		28.8	42.0
		23,273.4	23,040.7
流動資產			
存貨		43.9	44.6
持作出售物業		969.3	2,308.5
供出售待發展/發展中物業		5,705.1	5,546.4
應收貿易賬款	13	39.6	29.8
按金、預付款項及其他應收賬款		316.6	514.0
應收聯營公司款項		8.1	8.1
應收合營公司款項		203.9	191.2
可退回稅項		15.4	11.7
按攤銷成本計量之債務工具投資		19.2	-
持至到期投資		-	33.3
銀行結餘及現金		3,129.3	2,908.4
		10,450.4	11,596.0
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	14	841.9	1,040.0
已收按金及其他金融負債	15	156.2	2,219.4
合約負債	15	1,614.6	-
應付稅項		128.6	97.8
一年內到期之銀行及其他貸款	16	653.6	1,058.0
一年內到期之其他負債	17	40.1	41.6
		3,435.0	4,456.8
流動資產淨值		7,015.4	7,139.2
總資產減流動負債		30,288.8	30,179.9
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	16	6,252.3	6,527.7
一年後到期之其他負債	17	1,223.6	1,126.6
遞延稅項負債		373.9	368.2
		7,849.8	8,022.5
		22,439.0	22,157.4
資本及儲備			
股本	19	371.3	337.5
儲備		19,519.3	19,380.3
本公司擁有人應佔權益		19,890.6	19,717.8
非控股權益		2,548.4	2,439.6
		22,439.0	22,157.4

簡明綜合權益變動表

截至2018年9月30日止6個月

本公司擁有人應佔												
	股本	累計溢利	投資物業	股份溢價	股份期權	資產重估	投資重估	匯兌儲備	資本贖回	小計	非控股	總計
	百萬元	百萬元	重估儲備	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
			(附註a)						(附註b)			
於2018年4月1日(經審核)	337.5	9,722.3	6,679.0	1,537.9	42.5	13.2	39.2	1,343.1	3.1	19,717.8	2,439.6	22,157.4
有關新香港財務報告準則之期初調整 (見附註2)	-	229.9	-	-	-	-	(10.3)	-	-	219.6	(2.2)	217.4
於2018年4月1日(重列)	337.5	9,952.2	6,679.0	1,537.9	42.5	13.2	28.9	1,343.1	3.1	19,937.4	2,437.4	22,374.8
期內溢利	-	1,020.1	-	-	-	-	-	-	-	1,020.1	128.5	1,148.6
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(596.9)	-	(596.9)	-	(596.9)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(378.3)	-	(378.3)	-	(378.3)
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	-	-	-	-	-	-	(14.3)	-	-	(14.3)	-	(14.3)
按公平值計入其他全面收益計量之股本	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	(0.1)
工具投資之公平值變動產生之遞延稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之	-	-	-	-	-	17.2	-	-	-	17.2	-	17.2
重估收益	-	-	-	-	-	17.2	(14.4)	(975.2)	-	47.7	128.5	176.2
期內全面收益總額	-	1,020.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內未變現公平值淨收益轉撥至	-	(571.4)	571.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業重估儲備	-	(94.5)	-	-	-	-	-	-	-	(94.5)	-	(94.5)
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.5)	(17.5)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行紅股(附註c)	33.8	(33.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年9月30日(未經審核)	371.3	10,272.6	7,250.4	1,537.9	42.5	30.4	14.5	367.9	3.1	19,890.6	2,548.4	22,439.0

簡明綜合權益變動表

截至2018年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										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		非控股權益 百萬元
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	-	(732.8)	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)	(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

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。

(c) 於2018年9月17日，集團按每10股現有普通股股份可獲發1股紅股之基準合共發行135,027,436股紅股。

簡明綜合現金流量表

截至2018年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2018年 百萬港元 (未經審核)	2017年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所得現金淨額		845.6	188.1
投資活動所得現金淨額			
向合營公司償還貸款		150.0	665.3
出售附屬公司之現金流入淨額	18	206.2	-
出售物業、廠房及設備之所得款項		19.0	6.9
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資		3.6	-
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		13.0	-
出售投資物業之所得款項		-	24.4
贖回持至到期投資		-	33.5
添置物業、廠房及設備		(94.4)	(111.9)
添置投資物業		(56.1)	(279.5)
貸款予合營公司		(28.1)	(104.2)
添置按公平值計入損益之金融資產		(33.1)	-
其他投資現金流量		31.4	83.5
		211.5	318.0
融資活動所用現金淨額			
新增銀行及其他貸款		17.3	490.5
非控股股東之墊款		150.0	-
償還銀行及其他貸款		(576.4)	(781.7)
已派股息		(94.5)	(94.5)
已向非控股股東派付股息		(17.5)	(60.0)
還款予非控股股東		(62.5)	(27.1)
其他融資現金流量		(119.5)	(102.0)
		(703.1)	(574.8)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額		354.0	(68.7)
期初之現金及現金等值項目		2,908.4	2,548.3
匯率變動之影響		(133.1)	40.9
期末之現金及現金等值項目		3,129.3	2,520.5
現金及現金等值項目結餘分析：			
銀行結餘及現金		3,129.3	2,520.5

簡明綜合財務報表附註

截至2018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(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2018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編製集團截至2018年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

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2018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

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據相關準則及修訂本之相關過渡條文應用，導致如下文所述之會計政策、呈報金額及/或披露變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」之影響及會計政策變動

集團於本中期期間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。

集團確認下列主要來源所得收入：

- 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

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期初累計溢利(或其他權益部分(如適用))確認，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。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所引致會計政策之主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個步驟確認收入：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價格
- 第四步： 將交易價格分配至合約中之履約責任
- 第五步： 於(或隨著)集團完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於集團履約時，客戶同時取得並耗用集團履約所提供之利益；
- 集團之履約產生及提升資產，而該項資產於集團履約時由客戶控制；或
- 集團之履約並無產生讓集團有替代用途之資產，且集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行權利。

否則，收入於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指集團就換取集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

就呈列及與根據香港財務報告準則第15號所用術語保持一致而言，就物業發展活動而收取之物業銷售按金及客戶預付款之合約負債先前已呈列，並計入簡明綜合財務狀況表「已收按金及其他金融負債」。於2018年4月1日進行重新分類，將收取之物業銷售按金及客戶預付款呈列為「合約負債」。

收入確認之時間點

集團收入按時間點確認，惟提供酒店住宿服務、會所業務服務及專業物業管理服務之收入則隨時間推移確認。由於客戶同時取得並耗用集團履約所提供之利益，因此收入在履行履約責任時隨時間推移確認。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價)

就包含一項以上履約責任之合約而言，集團按照相對獨立售價基準將交易價分配至各履約責任。

各履約責任相關個別貨品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指集團單獨向客戶出售承諾貨品或提供服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，則集團將使用適當技術進行估計，致使最終分配至任何履約責任之交易價反映集團預期就向客戶轉讓承諾貨品或服務而有權獲得之代價金額。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

存在重大融資成分

釐定交易價時，倘協定之付款時間(明示或暗示)為客戶或集團提供有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，集團會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資成分。對於客戶付款至承諾財產或服務轉讓期間超過一年之合約，則就融資成分之影響調整交易價，如屬重大，則在承諾財產或服務轉讓前計入合約負債。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資成分。

對於付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，集團應用可行權宜之計，而不就任何重大融資成分調整交易價。

取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本是集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘集團預期可收回該等成本，則將該等成本(銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。資產須進行減值檢討。

倘該等成本原應在一年內全數攤銷至損益，則集團應用可行權宜之計，支銷所有取得合約之遞增成本。

2.1.2 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		6.8

簡明綜合財務狀況表於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		(9,722.3)	6.8	(9,715.5)

* 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2018年9月30日之簡明綜合財務狀況表以及本中期期間簡明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2018年9月30日簡明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
供出售待發展/發展中物業	(d)	5,705.1	(39.9)	5,665.2
已收按金及其他金融負債	(b)	(156.2)	(1,574.5)	(1,730.7)
合約負債	(b), (c), (d)	(1,614.6)	1,614.6	-
累計溢利		(10,272.6)	(0.2)	(10,272.8)

對截至2018年9月30日止6個月簡明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)	2,306.2	(25.1)	2,281.1
銷售成本	(e)	(1,674.0)	13.7	(1,660.3)
財務費用	(e)	(120.7)	0.9	(119.8)
稅項	(e)	(148.8)	1.7	(147.1)
期內溢利		1,148.6	(8.8)	1,139.8
期內全面收益總額		176.2	(8.8)	167.4

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1,542.1百萬港元及客戶預付款32.4百萬港元於2018年9月30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，本中期期間收入減少0.2百萬港元，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39.9百萬港元已調整為供出售待發展/發展中物業。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號對與在本中期期間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25.3百萬港元，持作出售物業已資本化之相應財務費用13.7百萬港元於銷售相關物業時計入銷售成本。於本中期期間財務費用確認不合資格作資本化之重大融資成分之財務費用0.9百萬港元。前述調整之相應稅項影響1.7百萬港元計入損益。

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動

於本期間，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，於期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。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動

金融資產分類及計量

因客戶合約而產生之應收貿易賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。

於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量之無報價股本投資。

符合以下條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件之債務工具其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目的而持有資產之經營模式項下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於首次應用/初步確認金融資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，則集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平值變動。

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

於首次應用/初步確認當日，集團可按個別工具基準不可撤銷地選擇，指定股本工具投資為按公平值計入其他全面收益類別。

指定為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資初步按公平值加交易成本計量，其後按公平值計量，其公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且無須作減值評估。累計收益或虧損不會重新分類至出售股本投資之損益，而將轉撥至累計溢利。

當集團根據香港財務報告準則第9號確立收取股息之權利時，該等股本工具投資之股息於損益確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。股息計入損益之「其他收入」項下。

按公平值計入損益之金融資產

不符合以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量或指定為按公平值計入其他全面收益標準之金融資產均按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末之公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

本公司董事按照於2018年4月1日存在之事實及情況檢討並評估集團於該日之金融資產。集團金融資產分類及計量之變動及其影響詳述於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式之減值

集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(包括按攤銷成本計量之債務工具投資、應收貿易賬款、貸款予合營公司、向相關投資對象貸款、應收按揭分期付款、應收聯營公司款項、應收合營公司款項及銀行結餘)確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變化。

使用年期內之預期信貸虧損指於相關工具之預計年期內所有可能發生之違約事件將導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日後12個月內可能發生之違約事件導致之使用年期內之預期信貸虧損部分。評估乃根據集團之歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、一般經濟狀況以及對報告日當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

集團通常就應收貿易賬款確認使用年期內之預期信貸虧損。對結餘重大之應收賬款就該等資產進行個別預期信貸虧損評估，及/或使用具有適當分組之撥備矩陣進行共同評估。

就所有其他工具而言，集團計量之虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，則集團會確認使用年期內之預期信貸虧損。應否確認使用年期內之預期信貸虧損之評估乃取決於自初步確認以來發生違約之可能性或違約風險顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加時，集團將報告日金融工具發生違約之風險與初步確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。於進行該評估時，集團會考慮合理且可支持之定量及定性資料，包括在並無繁重成本或工作下可得之過往經驗及前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否顯著增加時已考慮下列資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差大幅增加、債務人之信貸違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預測出現不利變動，且預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估之結果如何，集團假定當合約付款逾期超過30日則信貸風險自初步確認以來大幅增加，除非集團有合理且可支持資料證明並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日釐定為信貸風險偏低，集團假設債務工具之信貸風險自初步確認後並無顯著增加。倘(i)違約風險偏低、(ii)借方具有強大能力於短期履行其合約現金流量責任及(iii)經濟及業務狀況於較長遠上出現不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險釐定為偏低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，集團視該債務工具之信貸風險偏低。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

集團認為，倘工具逾期超過90日則發生違約，除非集團有合理及可支持資料證明更滯後之違約標準更為合適。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損程度)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為集團根據合約應收之所有合約現金流量與集團預期收取之所有現金流量之間之估計差額，按初步確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產發生信貸減值，則在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本計算。

集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認減值收益或虧損，惟應收貿易賬款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

於2018年4月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用並無付出不必要成本或努力而可得之合理及可支持資料審閱及評估集團現有金融資產是否減值。評估結果及其影響詳述於附註2.2.2。

2.2.2 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(包括減值)。

		可供出售 金融資產	持至 到期投資	按香港財務 報告準則 第9號規定 按公平值 計入損益之 金融資產	按公平值 計入其他 全面收益 計量之 股本工具	按攤銷 成本計量之 債務工具 投資	攤銷成本 (先前分類為 貸款及 應收款項)	投資重估 儲備	累計溢利
	附註	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值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

於初步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。該等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，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。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。

於初步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日之期初虧損撥備相符，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 預期信貸虧損模式下之減值	6,753.3 (21.1)	106.6 (0.4)	6,859.9 (21.5)
於2018年4月1日	6,732.2	106.2	6,838.4

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

2.3 應用所有新準則對期初簡明綜合財務狀況表之影響

由於上文所述實體會計政策變動，須重列期初簡明綜合財務狀況表。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	(9,722.3)	6.8	(236.7)	(9,952.2)

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。

營業額分類

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
主要產品及服務：		
銷售物業	1,561.4	171.4
租金收入	210.6	184.7
酒店收入	147.9	136.1
提供醫療保健服務	134.5	142.4
提供其他服務	251.8	248.2
	2,306.2	882.8
地區市場：		
香港	1,789.8	575.7
中國內地	303.4	88.2
日本	73.8	22.4
東南亞	139.2	196.5
	2,306.2	882.8

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)
綜合營業額，如呈報(附註a)	1,566.4	222.3	235.1	147.9	134.5	2,306.2
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)
集團應佔業績	311.8	302.7	23.0	(2.1)	1.0	636.4
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						38.7
期內溢利						1,148.6
非控股股東分佔期內溢利						(128.5)
本公司擁有人應佔期內溢利						1,020.1

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

	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(附註a)	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b)	(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c)						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

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，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。
- (c) 截至2018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625.0百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：878.0百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益629.8百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：939.8百萬港元)扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出4.8百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：61.8百萬港元)。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	98.3	79.2
非控股股東墊款	9.7	4.0
	108.0	83.2
減：計入供出售發展中物業成本之金額	(7.7)	(4.0)
	100.3	79.2
銀行及其他貸款安排費用	19.5	19.7
來自合約負債重大融資成分之財務費用	0.9	–
	120.7	98.9

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017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	(38.2)	(23.8)
出售附屬公司之收益(附註18)	(22.4)	-
出售物業、廠房及設備之收益	(0.3)	(6.6)
匯兌虧損(收益)淨額	13.7	(6.6)
折舊	81.2	76.2
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	0.5	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	12.8	-

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017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	28.3	13.5
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	29.1	34.1
土地增值稅	55.3	10.5
	112.7	58.1
本期間遞延稅項	36.1	61.7
	148.8	119.8

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現收益淨額		
- 集團	629.8	939.8
遞延稅項支出	(4.8)	(61.8)
非控股權益應佔	(92.3)	(62.5)
	532.7	815.5
- 合營公司，扣除遞延稅項支出(抵免)	38.7	(82.7)
	571.4	732.8
(b) 豁除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利	448.7	29.9
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	-	3.3
	448.7	33.2
小計	1,020.1	766.0
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	-	(3.3)
本公司擁有人應佔期內溢利	1,020.1	762.7

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017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 (截至2017年9月30日止6個月：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

本公司董事宣派截至2018年9月30日止6個月之中期股息每股4港仙(截至2017年9月30日止6個月：每股3港仙)，合共不少於59.4百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：40.5百萬港元)。

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：

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017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)	1,020.1	762.7

	截至9月30日止6個月	
	2018年	2017年 (重列)
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	1,924,739	760,571
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	1,487,226,542	1,486,062,374

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。計算截至2017年9月30日止6個月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. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
公平值		
期初	11,255.2	8,688.3
貨幣調整	(107.4)	(12.7)
添置	56.1	464.8
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	629.8	939.8
出售	-	(24.4)
轉撥自物業、廠房及設備(附註a)	51.1	-
對若干投資物業之翻新及改建工程之成本進行調整(附註b)	(104.2)	-
期末	11,780.6	10,066.9

附註：

(a) 截至2018年9月30日止6個月，轉撥當日之賬面值為33.9百萬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之賬面值之差額為17.2百萬港元，已於資產重估儲備中確認。

(b) 截至2018年9月30日止6個月，集團已就翻新及改建工程產生之總成本與承辦商達成協議。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

截至2018年9月30日止6個月，集團並無出售任何投資物業。截至2017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5.9百萬港元，現金收益為24.4百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益7.4百萬港元及截至2017年9月30日止6個月確認出售時已變現收益11.1百萬港元。

投資物業於2018年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益629.8百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：939.8百萬港元)，已於期內簡明綜合損益表中確認。

集團於2018年9月30日、2018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。

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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,313.2	2,181.9
貨幣調整	(2.4)	12.7
添置	94.4	111.9
出售	(18.7)	(0.3)
折舊	(81.2)	(76.2)
轉撥至投資物業	(33.9)	-
期末	2,271.4	2,230.0

12. 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：

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	6,584.6	7,011.3
其他合營公司	1,988.9	2,060.9
	8,573.5	9,072.2

大中里

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

	2018年 9月30日 百萬港元	2018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)	173.8	771.8
分佔收購後溢利	1,720.4	1,506.9
	1,894.3	2,278.8
貸款予大中里		
— 免息(附註b)	4,419.1	4,436.3
— 計息(附註c)	271.2	296.2
	6,584.6	7,011.3

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。

(c) 給予大中里之貸款乃無抵押、按年利率1.71%(2018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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止6個月

大中里集團於2018年9月30日及2018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。

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	20,994.4	22,886.0
物業、廠房及設備	1,964.1	2,097.1
其他非流動資產	203.1	250.5
	23,161.6	25,233.6
流動資產		
銀行結餘及現金	1,323.5	1,115.6
其他流動資產	562.5	608.2
	1,886.0	1,723.8
流動負債		
銀行貸款	681.9	–
股東貸款	8,894.2	8,893.0
其他流動負債	1,900.2	2,068.7
	11,476.3	10,961.7
流動負債淨額	(9,590.3)	(9,237.9)
總資產減流動負債	13,571.3	15,995.7
非流動負債		
銀行貸款	8,146.8	9,421.3
股東貸款	520.8	571.9
遞延稅項負債	1,115.2	1,444.9
	9,782.8	11,438.1
資產淨值	3,788.5	4,557.6
集團分佔資產淨值	1,894.3	2,278.8

附註：根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2018年9月30日之公平值為20,994.4百萬港元（相當於人民幣18,474.0百萬元）（2018年3月31日：22,886.0百萬港元（相當於人民幣18,337.4百萬元））。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。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。在建投資物業之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）釐定。於截至2018年9月30日止6個月，投資物業公平值收益為103.2百萬港元（截至2017年9月30日止6個月：公平值虧損220.6百萬港元）。該公平值收益之應佔遞延稅項支出為25.8百萬港元（截至2017年9月30日止6個月：遞延稅項抵免55.1百萬港元）。故扣除稅項後之公平值淨收益為77.4百萬港元（截至2017年9月30日止6個月：公平值淨虧損165.5百萬港元），集團分佔其收益之50%，即38.7百萬港元（截至2017年9月30日止6個月：虧損82.7百萬港元）。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。

大中里集團於2018年9月30日及2018年3月31日之資本承擔如下：

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
已簽約但未作撥備	104.1	129.1

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。

13. 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：

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
尚未到期	11.5	1.7
逾期：		
0-60天	21.7	23.9
61-90天	1.6	2.7
超過90天	4.8	1.5
	39.6	29.8

14. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2018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174.2百萬港元(2018年3月31日：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：

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
尚未到期	113.8	123.0
逾期：		
0-60天	46.9	41.3
61-90天	0.3	1.0
超過90天	13.2	10.9
	174.2	176.2

應付貿易賬款、撥備及應計費用包括(a)應計建築成本180.1百萬港元(2018年3月31日：291.7百萬港元)；及(b)就若干建築承擔所作撥備328.5百萬港元(2018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。

15. 已收按金及其他金融負債/合約負債

於2018年3月31日，計入已收按金及其他金融負債之款項為物業銷售按金2,034.7百萬港元（預期將自報告期結束起計12個月內於損益內確認為銷售額）及客戶預付款為34.2百萬港元。

於2018年9月30日，物業銷售按金為1,542.1百萬港元、客戶預付款為32.6百萬港元及已收物業銷售按金有關之重大融資成分為39.9百萬港元，該等款項均呈列為合約負債，且集團預期將不會退還上述任何款項。

16. 銀行及其他貸款

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	5,847.0	6,508.2
債券及票據(附註b)	1,058.9	1,077.5
	6,905.9	7,585.7
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)	(653.6)	(1,058.0)
計入非流動負債之金額	6,252.3	6,527.7
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	653.6	1,058.0
一年至兩年內	5,296.7	1,000.0
兩年至五年內	955.6	5,527.7
	6,905.9	7,585.7
有抵押	138.0	457.6
無抵押	6,767.9	7,128.1
	6,905.9	7,585.7
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	353.6	–
一年至兩年內	–	441.3
	353.6	441.3

附註：

(a) 於2018年9月30日，集團銀行借貸按每年1.26%(2018年3月31日：1.21%)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2018年9月30日，未償還債券之本金額為262.2百萬港元(2018年3月31日：281.2百萬港元)，按年利率0.47%(2018年3月31日：0.47%)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。

17. 其他負債

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
非控股股東之墊款	413.4	316.2
會所債券	850.3	852.0
	1,263.7	1,168.2
減：計入流動負債之一年內到期款項	(40.1)	(41.6)
一年後到期款項	1,223.6	1,126.6

18. 出售附屬公司

於2018年3月21日，本公司之全資附屬公司Hanbright Assets Limited（「Hanbright Assets」）及本公司間接全資附屬公司Discovery Bay (Nominee) Company Limited與獨立第三方訂立買賣協議，據此Hanbright Assets出售Smaragdine Limited（「Smaragdine」）（Hanbright Assets之全資附屬公司）之全部權益及貸予Smaragdine之股東貸款。Smaragdine於香港從事物業發展業務。出售之現金代價合共約為213.0百萬港元而扣除交易成本後之代價淨額為206.2百萬港元。出售事項於2018年9月14日完成。

Smaragdine於出售當日之資產及負債如下：

	百萬港元
出售之資產淨值：	
持作出售之物業	183.8
應付最終控股公司之款項	(166.5)
	17.3
轉讓股東貸款	166.5
出售之收益	22.4
	206.2
出售之現金流入淨額	
已收現金代價淨額	206.2

19. 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)	2,000,000,000	500.0
於2018年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
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)	135,027,436	33.8
於2018年9月30日	1,485,301,803	371.3

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股現有普通股股份可獲發1股紅股之基準合共發行135,027,436股紅股。

20. 或然負債

	2018年 9月30日 百萬港元	2018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)	123.0	135.9
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	666.1
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)	257.2	211.7

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。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。

21. 承擔

	2018年 9月30日 百萬港元	2018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：		
供出售待發展/發展中物業之開支	1,109.2	1,421.2
投資物業以及物業、廠房及設備的資本開支	91.5	159.4
其他	98.3	115.9
	1,299.0	1,696.5

集團於大中里集團權益之資本承擔於附註12中披露。

22. 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：

- 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
	2018年 9月30日 百萬港元	2018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按公平值計入其他全面收益計量之股本工具(2018年3月31日：分類為可供出售金融資產)之上市股本證券(附註a)	34.9	49.6	第一層級
按公平值計入損益之債務工具(附註b)	54.2	-	第一層級
於簡明綜合財務狀況表分類為按公平值計入損益之金融資產(2018年3月31日：分類為可供出售金融資產)之非上市股本證券(附註c)	296.7	61.0	第三層級
	385.8	110.6	

附註：

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2018年9月30日及2018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工具之公平值乃參考於2018年9月30日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。
- (c) 先前作為可供出售金融資產入賬之私募股權基金之投資分類為按公平值計入損益，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。

就於私募股權基金之投資而言，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(當中包括估值倍數及近期成交價)來釐定非上市股本證券於2018年9月30日及2018年3月31日之公平值。不可觀察輸入數據指估值倍數、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、欠缺市場流通性之折讓越低或貼現率越低，則公平值越高。

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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
期初	61.0	37.9
香港財務報告準則第9號之期初調整(附註2)	247.5	-
期內收購	17.8	10.6
收益(虧損)總額		
- 於損益中	(12.1)	0.9
- 於其他全面收益中	-	(0.9)
匯兌調整	(10.7)	-
出售之所得款項	(6.8)	(4.0)
期末	296.7	44.5

簡明綜合財務報表附註

截至2018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。

於估計非上市私募股權基金之公平值時，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。

本公司董事認為，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。

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(「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。於報告期末本公司四名(2017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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
與該等實體之交易：		
已收取租金收入	2.7	3.0
已收取管理服務費	0.4	0.4
已提供其他服務	-	0.2

(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權益)之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
建築服務費	-	0.4

(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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他經營服務費	24.4	12.3
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	5.8	5.4
向合營公司支付之租金費用	2.0	-

(d) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為68.8百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：11.8百萬港元)。

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

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 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

CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE 企業管治委員會

Mr CHA Mou Sing Payson (*Chairman*)
查懋聲先生(主席)
Ms WONG CHA May Lung Madeline
王查美龍女士
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, Uglan 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, Uglan 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
MUFG Bank, Ltd.
株式會社三菱UFJ銀行

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/股份代號

HKR Int'l 香港興業國際/00480

INVESTORS' CALENDAR 投資者日誌

2018/2019 INTERIM DIVIDEND 2018/2019 年度中期股息

Closure of Registers 暫停股份登記

6 to 10 December 2018
2018年12月6日至10日

Payment Date 派發日期

21 December 2018
2018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)

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

