

HKRI

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

Stock Code 股份代號：00480



24/25 INTERIM REPORT 中期報告





目錄

02 | 業務及
財務概要

03 | 管理層
討論及分析

11 | 其他資料

18 | 簡明綜合
財務報表
審閱報告

19 | 簡明綜合
損益表

20 | 簡明綜合
損益及其他
全面收益表

21 | 簡明綜合
財務狀況表

23 | 簡明綜合
權益變動表

25 | 簡明綜合
現金流量表

26 | 簡明綜合
財務報表附註

封底內頁 | 公司資料



業務及財務概要

業務概要

於回顧期內的重要事件

4月

- 上海市興雲間的上蓋工程進入平頂階段
- 杭州市耦賢里售出之單位開始交付予買家
- 荷李活道住宅項目的地基工程竣工
- 香港愉景灣酒店推出全新會員獎賞計劃「Auberge Plus」

5月

- 林海山城經佈置洋房曝光

6月

- 公布2023/24全年業績
- 香港最大規模沙灘音樂節「TheNextwave XX24沙灘音樂節」於愉景灣大白灣沙灘舉行
- 愉景灣溜冰場舉辦2024年ISI香港滑冰邀請賽，共500位亞洲區內選手到愉景灣參加超過900項賽事

7月

- 連接愉景北及東涌的全新巴士路線正式投入服務

8月

- 召開2024年股東週年大會
- The Sukhothai Bangkok全新水療設施The Sukhothai Spa正式試業

9月

- 愉景灣分區計劃大綱圖中更改6f區、10b區及遊艇會B區作住宅用途的申請獲城規會通過

10月

- 香港愉景灣酒店首度參加由香港旅遊發展局舉辦的「香港美酒佳餚巡禮」

財務概要

	截至 9月30日止6個月		截至 3月31日止年度
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元
業績			
收入	852.5	3,157.1	3,940.7
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(474.3)	117.7	(468.0)
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(31.9)	7.9	(31.5)
	9月30日		3月31日
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元
財務狀況			
資產總值	43,029.2	42,126.8	41,824.7
負債總額	17,097.1	15,508.0	15,677.8
本公司擁有人應佔權益	23,209.2	23,753.5	23,358.3
每股資產淨值(港元)	15.6	16.0	15.7

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣布本公司及其附屬公司(「集團」)截至2024年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

集團於本期間之收入為852.5百萬港元，較去年同期之3,157.1百萬港元減少73.0%，主要是由於在此期間香港及中國內地並無新發展項目完成，以致本期間的物業發展收入減少。於去年同期，位於中華人民共和國(「中國」)嘉興市的星逸園項目之收入確認為21億港元，該收入在比較兩個期間的差別時相對顯著。若計入集團應佔由集團及其合營公司持有之投資物業公平值變動之未變現虧損淨額321.6百萬港元，以及由集團及其合營公司持有之物業發展項目之非經常性資產減值撥備127.9百萬港元，則集團錄得本公司擁有人應佔虧損474.3百萬港元，較去年同期之本公司擁有人應佔溢利117.7百萬港元減少592.0百萬港元。

中期股息

董事會已議決不會就本期間向其股東宣派任何中期股息。於去年同期，本公司亦無向其股東派付中期股息。

業務回顧

(除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有)

物業發展及投資

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達1,030百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入573百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則為45百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益69百萬港元。

物業發展

香港

自2024年2月樓市全面撤辣以來，香港住宅物業市場反應正面，成交量在同年4月顯著上升，惟增長因息口高企和股票市場偏軟而有所放緩。

美國聯儲局於9月減息0.5厘，香港銀行隨後亦將最優惠利率下調0.25厘，是四年多以來首次減息。聯儲局官員已暗示未來或將進一步減息，預料刺激潛在買家入市需求。

愉景灣於本期間進一步推進「愉景灣2.0藍圖」。在愉景灣總綱圖則第7.0E號中，位於愉景北的全新住宅項目將為愉景灣增加超過130萬平方呎總樓面面積，供應逾1,400個住宅單位。首批單位預期於2026年第一季落成和交付。

愉景灣6f區的規劃於本期間繼續推進，將供應約500個住宅單位。10b區及遊艇會B區將更改土地為住宅用途，提供超過800個住宅單位，涵蓋中層、低層和花園洋房，大部分均享有優美的海景，環抱長達350米的海濱長廊。愉景灣分區計劃大綱圖中更改上述土地用途的申請已於2024年9月獲城規會通過，大幅增加集團可作未來發展的土地儲備。

集團致力推進「愉景灣2.0藍圖」，實現提升愉景灣社區的承諾。海澄湖畔會所已開始升級工程，而愉景灣高爾夫球會亦已訂定改造計劃。

管理層討論及分析

愉景灣現正興建一幢全新多用途康樂中心，集多元化的教育、運動和休閒活動於一身。地基及工地平整工程已經竣工，而主要興建工程預期將於2025年第二季動工。

集團一直致力將愉景灣建設成為充滿活力的社區，積極推動環保、注重運動和健康的生活模式。多項活動於本期間落戶愉景灣，包括香港最大規模的沙灘音樂節「TheNextwave XX24 Beach Music Festival」和「2024 Splashtopia愉景灣彈游夏日嘉年華」，吸引大量訪客，帶動愉景灣的交通服務和區內商戶的收入，並提高愉景灣品牌的曝光率。集團持有愉景灣50%權益。

自2024年2月樓市政策全面撤辣，大埔豪宅項目林海山城準買家入市和參觀意欲有所增加。隨着豪宅需求回穩，項目已重整銷售策略，進一步刺激成交。林海山城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%。

集團的香港住宅項目概述如下：

項目	截至2024年9月30日的狀況
愉景灣意峰 (佔50%權益)	<ul style="list-style-type: none">單位總數：21幢花園洋房已售單位：10(本期間售出1幢)本期間銷售收益：60.0百萬港元1幢已售洋房的收入已於本期間入賬
愉景灣意堤 (佔50%權益)	<ul style="list-style-type: none">單位總數：196已售單位：195(本期間售出2個)本期間銷售收益：35.8百萬港元1個已售單位的收入已於本期間入賬
大埔林海山城 (佔40%權益)	<ul style="list-style-type: none">單位總數：262已售單位：72(本期間售出16個)本期間銷售收益：402.8百萬港元17個已售單位的收入已於本期間入賬

中國內地

於本期間，中國住宅樓市面對各種挑戰，市場氣氛低迷並經歷了一段整固期。然而，中央政府銳意提振樓市，推出措施支援供求。地方政府亦鬆綁多項樓市政策和購房限制，連同中國人民銀行放寬按揭要求，均為樓市持續復甦奠定基礎，進一步恢復市場信心。

面對現時市況，集團對上海和杭州的住宅項目將推行更為針對目標客群的銷售策略，並維持一貫投資方針，審慎而行，平衡風險管理，物色具回報價值的投資機會。

位於嘉興市南湖新區的地塊將開發成高級公寓項目，地積比率為2.1。項目已於2024年3月獲得規劃許可及施工許可證，並於同月動工。

位於杭州市的耦賢里所有已售單位已於2024年4月開始交付予買家。

位於上海市的興雲間於2024年1月取得預售樓花同意書，並於同月展開銷售。截至2024年9月30日已售出71%的單位。所有公寓樓宇和別墅於2024年4月進入平頂階段，預期將於2025年第二季獲發入伙紙。

集團位於中國內地的主要發展中住宅項目如下：

項目	總樓面面積(平方呎)	截至2024年9月30日的狀況
浙江省嘉興市		
南湖新區2023-06號地塊	1,415,000	<ul style="list-style-type: none"> 於2024年7月完成打樁工程 正進行挖掘和地庫建造工程 23幢樓宇中，有5幢已完成地面以下的主體工程，符合預售資格 所有樓宇預期於2024年12月底完成地面以下的主體工程
浙江省杭州市		
稠賢里	430,000	<ul style="list-style-type: none"> 295個住宅單位 2024年4月開始入伙
上海市		
興雲間	350,000	<ul style="list-style-type: none"> 262個單位，地積比率為1.1 於2024年4月上蓋工程平頂 截至2024年9月30日，71%的單位已售出

物業投資

香港

於本期間，香港的寫字樓租賃需求仍然疲弱，空置率處於高水平。有見及此，業主相繼以租金優惠、補貼及彈性租賃條款吸引租戶。與此同時，由於港元強勁、本地經濟疲弱，以及港人北上消費成風，本地消費預期仍然疲軟。儘管政府推行多項活動及措施刺激零售市道氣氛，零售物業租金的下滑趨勢預期將在短至中期內持續。

市場競爭激烈，受經濟波動和租戶喜好變化影響，挽留現有租戶和開拓潛在租戶至關重要。集團採取積極策略，提供靈活的租賃條款，包括免租期及裝修優惠，以提高出租率及確保業務的長遠可持續性。

集團在愉景灣的物業投資項目於本期間表現輕微受到影響。愉景廣場(連同擴建部分)及愉景北商場的平均出租率為78.8%。因應租戶組合變動，商場引入了各式各樣的餐廳及商戶，以滿足居民的需要，同時保持均衡的商戶組合。集團正計劃進一步優化愉景灣的設施及交通網絡，為居民及訪客提供升級體驗。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

儘管市場環境充滿挑戰，荃灣中染大廈的平均出租率於本期間仍維持約91.6%。8咪半商場於逆市中表現抗跌力，零售額和客流量有所增加，平均出租率達到98.1%。

土瓜灣聯合報大廈於本期間的平均出租率為89.7%。大廈土地用途由工業改為住宅的申請已獲批准，現時有待落實補地價金額。

面對鄰近新落成寫字樓帶來的激烈競爭，位於長沙灣的西港都會中心於本期間的平均出租率為86.8%，表現不俗。

管理層討論及分析

位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈表現強勁，於本期間的平均出租率達97.4%。

位於荷李活道及摩羅上街項目將發展成高級服務式住宅，其上蓋工程已於2024年10月動工。

中國內地

於本期間，位於上海市的興業太古滙(集團持有50%權益)的兩幢辦公大樓—香港興業中心一座及二座合共錄得95.7%的平均出租率。儘管經營環境充滿挑戰，市場競爭激烈，香港興業中心的表現仍大幅超出市場預期。

興業太古滙強化了其作為頂級奢華時尚購物點的市場定位，於本期間繼續升級改造工程，以提升零售商戶組合。現正進行的升級工程使客流量輕微下跌4%，出租率亦有所下降。於本期間，零售商場錄得78.1%的平均出租率。

杭州的辦公室租賃市場仍然充滿挑戰。集團致力提供卓越的管理服務，積極維持良好租戶關係，以滿足租戶需求和維持市場競爭力。於本期間，香港興業國際中心156個辦公室單位和62個停車泊位使用權的平均出租率為81.7%。

天津方面，集團擁有15%權益的津匯廣場於本期間的平均出租率為90.3%。

交通服務及物業管理

交通服務

愉景灣的交通服務包括渡輪、巴士及隧道服務，由集團旗下附屬公司負責營運，集團持有該等公司50%權益。於本期間，交通服務的整體需求保持穩定，連接愉景北的渡輪和巴士服務經已加強，以滿足乘客的最新需求。

為配合愉景北的發展，連接愉景北及東涌的全新巴士路線已於2024年7月投入服務，為居民和訪客提供更多便利。此外，車隊電子管理系統現已啟用，乘客可透過愉景灣交通手機應用程式的新增功能，得知主要巴士路線的預計抵達時間。

隨著愉景灣碼頭和中環三號碼頭的翻新工程竣工，新設施為愉景灣居民及訪客提供全新體驗；渡輪的收費系統亦已升級，可應付上升的客流量。集團正研究引入八達通以外的電子支付方法。

集團已訂購一輛電動巴士，將於2025年第四季在愉景灣投入服務，繼續實現減少車輛排放的可持續發展承諾。

物業管理

於本期間，集團在愉景灣和香港其他地區的物業管理服務表現出色，在可持續發展及提供卓越服務方面廣受嘉許。

愉景灣榮獲「可持續發展目標獎—目標17：全球夥伴」，表揚其在可持續發展的成就；並憑藉其優質的長者服務，獲得「長者友善屋苑計劃」冠軍。

職業安全方面，愉景灣在職業安全健康局舉辦的「香港安健屋邨認證計劃」中獲得「卓越」評級，足證集團在物業管理中推動職業安全的決心。

酒店及休閒業務

酒店業務

全球酒店業面對嚴峻挑戰，旅客數量仍未回復至疫情前水平，令酒店入住率和旅遊相關消費的復甦速度停滯不前。

於本期間，集團在香港、上海和曼谷的酒店積極調整業務，靈活應對內地旅客更為著重深度旅遊及彈性行程安排的趨勢。

香港

愉景灣作為獨特的度假式休閒勝地，其多元化的款待業務提供全方位體驗，加上集團旗下休閒品牌之間，及與市場上知名品牌的交叉銷售，更可充分把握深度旅遊日益增長的機遇。

香港愉景灣酒店積極參與展銷會和海外銷售路演，尋找更多商機。於本期間，酒店通過參加婚展及舉辦酒店開放日，進一步拓展婚宴業務板塊。此外，酒店也加強了其家庭住宿體驗和餐飲服務，並再度推出週日豪華早午餐以吸引回頭客。上述推廣大獲好評，更獲得網紅廣泛報導。集團持有香港愉景灣酒店50%權益。

中國內地

受惠於持續活躍的入境及本地旅遊，中國內地酒店業在2024年上半年繼續保持強勁表現，上海更錄得顯著的增長。由於市場上酒店房間供應不足，促使平均房價持續上升，延續上一個財政年度的升勢。

上海素凱泰酒店把握現時市場勢頭，透過建立策略性的市場定位和提供個人化的住宿體驗，成功錄得高入住率，房價亦見強勁增長。

展望未來，酒店將專注於持續提升奢華服務體驗、推動數碼整合、個人化服務革新和提供獨特的旅遊體驗，突顯其自身優勢。集團持有上海素凱泰酒店50%權益。

泰國

因應海外遊客人次上升，泰國經濟在旅遊業帶動下錄得蓬勃增長。然而，由於曼谷酒店房間供應過剩，The Sukhothai Bangkok的入住率和收入增長均見放緩。儘管如此，客房和泳池的升級工程竣工，為業務帶來重要的增長動力。

全新豪華水療設施The Sukhothai Spa於2024年8月正式試業，成為曼谷豪華酒店業的重要里程碑。

酒店將繼續專注於提高入住率和增強品牌信譽，並藉著頂級顧客服務及具針對性的營銷項目，以持續提升表現。

休閒業務

愉景灣擁有四個高級會所，分別是愉景灣康樂會(「DBRC」)、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)、Lantau Yacht Club(「LYC」)，以及配備頂尖先進設施的愉景灣溜冰場(「DBIR」)。憑藉其創新設計、頂尖基礎建設和卓越的營運水平，集團的休閒業務穩步確立行業的領導地位。

LYC的超級遊艇泊位及頂級服務促進了會員增長。LYC的業務已擴展至婚禮及企業活動策劃板塊，提供具特色且壯麗景觀的場地，並配備頂級設施。

管理層討論及分析

LYC舉辦第二屆豪華遊艇展「海上奢华盛會」(Festa Nautica)，進一步鞏固其市場地位。活動展出了頂級遊艇、豪華生活體驗，突顯香港在遊艇業的優勢。隨着遊艇旅遊的發展，配合政府大力推廣，LYC已具備良好條件，把握行業上升需求。

DBGC於本期間錄得多宗會籍轉讓，反映球會對高球愛好者的吸引力。DBGC現正計劃進行翻新工程，完成後將提升會員體驗。

DBIR已成為頂尖的國際體育比賽場地及精英溜冰學院，曾舉辦的重要賽事包括國際冰球賽事「East West Spring Classic 2024」，以及首屆「2024年ISI香港滑冰邀請賽」，吸引區內及國際隊伍到愉景灣競賽。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

人力資源

集團擁有一支多元化及優秀的團隊，截至2024年9月30日共有1,450名僱員。人力資本市場日新月異，集團明白保持競爭力的重要，致力持續完善其人才發展措施，同時提升員工福利，通過多種身心健康和員工活動加強企業文化。上述措施彰顯了集團致力締造正面積極及友善工作環境，推動和諧工作氣氛，使員工能夠充分發展。

展望

全球經濟形勢在2024年為本公司帶來了重大挑戰。於本期間，地緣政治局勢緊張、利率高企和通脹壓力等因素交織，為前景帶來諸多不確定性。

香港方面，股票市場因應宏觀經濟狀況而顯著波動，尤為影響市場氣氛。近期減息略為刺激物業市場，令長期下行的樓市有回穩跡象。然而，未來減息的步伐及經濟持續疲弱，或將阻礙房地產市場全面復甦。

中國內地方面，中央政府於本期末推出刺激樓市的「組合拳」政策，顯著刺激了房地產市場，帶動部分一線城市的交投和價格輕微回升。然而，此等利好政策仍需時方能產生長遠正面效果；而房地產業要在增長以及債務管理兩方面取得平衡，仍然存在挑戰。

面對市場瞬息萬變的情況，推動業務的可持續發展愈趨重要。為推進「愉景灣2.0藍圖」，集團採取策略性發展方針，以未來住宅項目為核心，同時提升周邊商業、休閒、酒店和交通配套。

此全面的發展計劃旨在為業務帶來長遠的協同效應，增強抵禦市場波動的能力，同時兌現集團為居民和訪客建構更美好社區的承諾。此外，這亦將會是集團未來持續發展的藍本，以及風險管理框架中的重要元素，展現集團應對持續挑戰的靈活性和意志。

展望未來，集團將繼續以審慎態度監察市場情況，不懈地物色具回報價值的機遇，同時致力維持嚴謹的風險管理策略，使集團在當前不明朗的經濟形勢下，能夠穩健前行，為業務未來持續增長奠定堅實的基礎。

財務回顧

分部業績分析

物業發展

物業發展分部之分部業績錄得虧損240.3百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：溢利214.5百萬港元)。分部業績下跌乃由於：(i)於本期間並無推出新發展項目，而於去年同期，分部受惠於在中國內地完成銷售星逸園項目；(ii)由於本期間市場情緒審慎，香港及中國內地的持作出售物業銷售放緩；及(iii)就由集團及其合營公司持有之物業發展項目之減值虧損作出進一步撥備。於2024年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為1,133.3百萬港元。

物業投資

物業投資分部之分部業績下跌5.7%至285.1百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：302.2百萬港元)。於本期間，由於出租率及續租後租金下滑，以致該分部投資組合產生之租金收入錄得整體下跌。而集團之合營公司興業太古滙因正在進行零售商場之翻新裝修而暫時影響其出租率，故集團分佔其之業績由137.0百萬港元輕微下降至126.4百萬港元。

交通服務及物業管理

交通服務及物業管理分部之分部業績上升10.7%至16.6百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：15.0百萬港元)。巴士服務的每日平均載客量穩步上升，已超越去年同期水平，而渡輪服務的載客量雖尚未趕上，但集團已於8月適時調整票價，並優先採取成本控制措施，以紓緩燃油及員工成本所帶來之營運成本壓力，並初見成效。

酒店業務

於本期間，酒店業務分部錄得整體分部虧損30.7百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：15.2百萬港元)。The Sukhothai Bangkok之入住率在客房翻新後有所提高。而香港愉景灣酒店受訪港旅客消費行為轉變及周邊地區酒店競爭加劇影響，導致其客房入住率、餐飲業務及整體營運表現與去年同期相比有所下降。

休閒業務

休閒業務分部主要包括DBRC、海澄湖畔會所、DBGC、LYC及DBIR，於本期間錄得分部虧損2.0百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：12.0百萬港元)。整體分部虧損減少主要歸因於DBGC之債券轉讓收入增加及所有分部營運單位均加強成本控制措施所致。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2024年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為2,228.2百萬港元(2024年3月31日：1,605.8百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額11,572.0百萬港元(2024年3月31日：10,627.2百萬港元)後之債務淨額為9,343.8百萬港元(2024年3月31日：9,021.4百萬港元)。

於2024年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔33%、人民幣約佔38%、美元約佔11%、日圓約佔13%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2024年9月30日，集團之債務組合主要包括用作一般營運資金及為發展項目提供融資之雙邊及銀團銀行貸款。集團已於2021年5月透過中期票據計劃發行300百萬港元之非上市票據。

管理層討論及分析

銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內的佔51.7% (2024年3月31日：35.2%)、一年至兩年內的佔11.2% (2024年3月31日：27.2%)、兩年至五年內的佔34.5% (2024年3月31日：34.8%)及五年以上的佔2.6% (2024年3月31日：2.8%)。

於2024年9月30日，集團所有銀行借貸及其他貸款均按浮動利率計息，而非上市票據則按固定利率計息。集團之銀行借貸及其他貸款總額全部均以港元計值。

股東資金及資本負債比率

於2024年9月30日，集團之股東資金減少149.1百萬港元至23,209.2百萬港元 (2024年3月31日：23,358.3百萬港元)。

於2024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40.3% (2024年3月31日：38.6%)。

備用信貸

於2024年9月30日，集團之備用貸款總額為16,611.0百萬港元 (2024年3月31日：17,611.0百萬港元)，其中81.9%為已承諾信貸額。

於2024年9月30日，未動用之信貸額約為5,018.2百萬港元 (2024年3月31日：6,958.2百萬港元)。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。

於本期間，平均融資成本為年利率5.7%，而去年同期為年利率5.5%。

憑藉充足之內部資源、未動用貸款融資額度且隨時可進入貸款及債務資本市場，集團具備足夠的財務資源為當前的承諾及日後之潛在投資機會提供資金。

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。

衍生金融工具的使用受到嚴格監控，並主要用以管理所承擔之利率及貨幣風險。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2024年9月30日，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約1,855.8百萬港元 (2024年3月31日：1,695.8百萬港元)之貸款 (包括應付利息)向銀行作後償保證。

財務擔保合約

本公司按股權比例就一家合營公司獲授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2024年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為654.0百萬港元 (2024年3月31日：884.5百萬港元)。

除上文披露者外，於2024年9月30日，集團並無其他重大財務擔保合約。

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2024年9月30日，董事及彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據本公司所採納之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3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

董事姓名	身份	個人權益	其他權益	總數	佔已發行股本之概約百分比
查懋成	實益擁有人及 酌情信託受益人	1,254,278	791,896,895 ¹	793,151,173	53.40
王查美龍	酌情信託創立人 及/或受益人	-	789,684,882 ^{2,3}	789,684,882	53.17
查懋德	酌情信託受益人	-	790,469,647 ¹	790,469,647	53.22
查耀中	酌情信託受益人	-	780,233,599 ¹	780,233,599	52.53
鄧滿華	實益擁有人	148,720	-	148,720	0.01

¹ 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited（「CCM Trust」）及LBJ Regents (PTC) Limited（「LBJ Regents」）之法團受託人持有，而有關董事屬於酌情受益人。

² 635,627,031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。

³ 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154,057,851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2024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須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

其他資料

股份期權計劃

本公司現時之股份期權計劃於2021年8月25日獲本公司股東批准及採納(「2021年計劃」)，按2021年計劃將可授出的股份之上市地位亦已於2021年8月27日獲聯交所上市委員會批准。根據2021年計劃，可向(其中包括)本公司及其附屬公司董事、全職僱員及任何按合約形式受聘之顧問授出股份期權。而根據2021年計劃，就授出股份期權而可供認購的本公司股份總數為148,530,180股，相等於本公司於採納2021年計劃日期(即2021年8月25日)已發行股本的10%。於本期間，820,000份股份期權已失效，概無股份期權根據2021年計劃條款獲授出、行使或註銷。

採納2021年計劃後，於2011年採納之股份期權計劃(「2011年計劃」)已於2021年8月27日終止，惟在終止前已授出之股份期權根據2011年計劃繼續有效及予以行使。於本期間，概無股份期權根據2011年計劃條款失效、獲行使或註銷。根據2021年計劃及2011年計劃，本期間股份期權之變動及截至2024年9月30日未行使之股份期權詳情分別如下：

A) 根據2021年計劃授出股份期權

參與者姓名或類別	授出日期 ^{4,5}	每股行使價 (港元)	股份期權數目		
			於2024年 4月1日結餘	本期間內失效	於2024年 9月30日結餘
查懋成	2021年11月24日	3.028	9,500,000	–	9,500,000
	2023年10月4日	1.636	9,500,000	–	9,500,000
鄧滿華	2021年11月24日	3.028	6,000,000	–	6,000,000
	2023年10月4日	1.636	6,000,000	–	6,000,000
李泓熙	2021年11月24日	3.028	600,000	–	600,000
	2023年10月4日	1.636	1,500,000	–	1,500,000
顏文英	2021年11月24日	3.028	3,000,000	–	3,000,000
	2023年10月4日	1.636	3,000,000	–	3,000,000
王查美龍	2021年11月24日	3.028	3,500,000	–	3,500,000
	2023年10月4日	1.636	3,500,000	–	3,500,000
查懋德	2021年11月24日	3.028	2,400,000	–	2,400,000
	2023年10月4日	1.636	2,400,000	–	2,400,000
查耀中	2023年10月4日	1.636	2,400,000	–	2,400,000
張永霖	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	–	600,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
鄧貴彰	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
	2023年10月4日	1.636	1,200,000	–	1,200,000
前董事 ⁶	2021年11月24日	3.028	6,600,000	–	6,600,000
前董事 ⁷	2023年10月4日	1.636	3,000,000	–	3,000,000
僱員	2021年11月24日	3.028	2,980,000	330,000	2,650,000
	2023年10月4日	1.636	6,040,000	490,000	5,550,000
總計			80,920,000	820,000	80,100,000

- ⁴ 於2021年11月24日授出之股份期權可於2021年11月24日至2026年11月23日期間內行使，股份期權於授出日期即時歸屬。
- ⁵ 於2023年10月4日授出之股份期權受歸屬條件所規限(50%的期權已於2024年10月4日歸屬，餘額將於2025年10月4日歸屬)及可予提前終止，並可於2028年10月3日前行使。
- ⁶ 包括三名分別於2022年8月24日、2023年8月23日及2024年9月20日辭任或退任之董事。
- ⁷ 包括一名於2024年9月20日辭任之董事。

B) 根據2011年計劃授出股份期權

參與者姓名或類別	授出日期 ^{8,9}	每股行使價 (港元)	股份期權數目		
			於2024年 4月1日結餘	本期間內失效	於2024年 9月30日結餘
查懋成	2017年2月28日	3.845	3,190,000	–	3,190,000
	2018年3月12日	4.373	5,500,000	–	5,500,000
鄧滿華	2017年2月28日	3.845	2,200,000	–	2,200,000
	2018年3月12日	4.373	3,300,000	–	3,300,000
李泓熙	2018年3月12日	4.373	220,000	–	220,000
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	–	550,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	–	220,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
前董事 ¹⁰	2017年2月28日	3.845	5,390,000	–	5,390,000
前董事 ¹¹	2018年3月12日	4.373	7,260,000	–	7,260,000
總計			35,530,000	–	35,530,000

- ⁸ 於2017年2月28日授出之股份期權可於2017年2月28日至2027年2月27日期間內行使。於2018年3月12日授出之股份期權可於2018年3月12日至2028年3月11日期間內行使。
- ⁹ 股份期權於各授出日期即時歸屬。
- ¹⁰ 包括四名分別於2018年3月31日、2021年4月1日、2022年8月24日及2023年8月23日辭任或退任的董事。
- ¹¹ 包括五名分別於2018年3月31日、2021年4月1日、2022年8月24日、2023年8月23日及2024年9月20日辭任或退任的董事。

其他資料

主要股東

於2024年9月30日，根據本公司按證券條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士(董事除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

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	715,617,969 ¹²	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 ¹³	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 ¹⁴	9.73
黃剛	受控法團之權益/與他人共同持有之權益	90,405,600 ¹⁵	6.08
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	83,500,800 ¹⁶	5.62

¹² 該等股份權益包括CCM Trust直接持有之571,011,401股股份及透過名力集團控股有限公司(「名力」)之全資附屬公司間接持有之144,606,568股股份，而CCM Trust則擁有力91.27%股權之權益。CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有上述股份權益，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之配偶及彼等之後嗣。

¹³ 該等股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

¹⁴ 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。

¹⁵ 按2024年2月27日於聯交所之披露，6,904,800股股份由黃剛與他人共同持有，而83,500,800股股份則由黃剛控制之法團(包括Claudio Holdings Limited)持有。

¹⁶ 按2024年2月27日於聯交所之披露，該等股份由Claudio Holdings Limited透過其控制之法團持有。

除上文披露者外，截至2024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。

除上文「股份期權計劃」一段所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本期間任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力達致良好企業管治，並深信此乃令其業務及營運取得成功之核心因素。於本期間，本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則(「管治守則」)之原則，並遵守所有適用守則條文及若干建議最佳常規。

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C3所載的標準守則(包括不時生效的修訂)，作為其本身規管董事以及根據其職位及職務有可能管有集團內幕消息的特定僱員進行證券交易的常規守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定準則。

董事資料之變更

鄧貴彰先生退任會計及財務匯報局財務匯報檢討委員會召集人及成員之職務，自2024年7月15日起生效。

李泓熙先生獲委任為首席策略發展官，負責支持集團各項重點商業、休閒及酒店業務等相關項目，自2024年9月1日起生效。

張浩觀先生辭任本公司執行董事，自2024年9月20日起生效。

范鴻齡先生退任西九文化區管理局董事會成員，自2024年10月22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，下列為於本中期報告日期附有本公司控權股東須履行特定責任條件之貸款協議之詳情。根據上市規則第13.17條及第13.19條，該等貸款協議的存在沒有對本公司構成申報責任：

- a) 本公司為一份於2020年8月4日訂立的貸款協議(「貸款協議I」)的借款人，借入一項本金總額為3,350百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議I訂立日期起計五年屆滿之日。
- b) 本公司為一份於2020年10月9日訂立的貸款協議(「貸款協議II」)的借款人，借入一項本金總額為1,000百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議II訂立日期起計五年屆滿之日。
- c) 本公司為一份於2021年9月6日訂立的貸款協議(「貸款協議III」)的借款人，借入一項本金總額為600百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議III訂立日期起計五年屆滿之日。
- d) 本公司為一份於2022年4月29日訂立的貸款協議(「貸款協議IV」)的借款人，借入一項本金總額為2,400百萬港元之定期及循環貸款融資，最後到期日為貸款協議IV訂立日期起計五年屆滿之日。

根據貸款協議I、貸款協議II、貸款協議III及貸款協議IV(統稱「該等貸款協議」)，(其中包括)倘於該等貸款協議相應訂立日期持有本公司最大股權(直接或間接)之本公司現有最大股東(連同彼之聯繫人士)，於該等貸款協議相應期限內任何時間不再是持有本公司最大股權之股東，則除非可按照該等貸款協議相應規定之時限內糾正有關情況，否則構成違約事項。

就本公司情況而言，816,702,249股股份(於本中期報告日期佔本公司已發行股本約54.98%)乃由法團受託人為若干不同酌情信託持有(該等信託之酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣)，共同被視為集體持有本公司最大股權之現有最大股東。此狀況自該等貸款協議各自經簽署後仍維持不變。

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.20條及第13.22條的規定，並參照第13.13條及第13.16條之規定，下列為截至2024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) 加鋒有限公司(「加鋒」)為本公司就位於新界大埔之住宅物業發展而成立之合營公司，由本公司(40%實益股權)與希慎興業有限公司(「希慎」，60%實益股權)間接持有。截至2024年9月30日，本公司按其於加鋒之實益股權比例向加鋒提供無抵押及無固定還款期之墊款1,831.9百萬港元，其中80.0百萬港元為營運資金貸款，按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率計算利息，墊款餘額則為免息。

此外，為向該發展項目的買家提供按揭貸款融資以及作為營運資金，集團向加鋒按揭有限公司(「加鋒按揭」，集團及希慎分別間接持有40%及60%實益股權)提供墊款。截至2024年9月30日，集團向加鋒按揭提供墊款98.2百萬港元，墊款為無抵押、無固定還款期及按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率計算利息。

於2023年12月27日，本公司亦向香港一個銀行銀團提供不多於1,000百萬港元的本金作出擔保(「該擔保」)，以擔保加鋒於該銀行銀團向加鋒授予的銀行融資項下之義務。該銀團融資為加鋒根據日期為2017年5月26日的融資協議(於2024年2月26日到期)下結欠的未償還債務的再融資，及為股東向加鋒提供的墊款進行部份再融資。銀行融資的利息為相關計息期(一、兩或三個月，或加鋒與銀行銀團之間協定的任何其他期限)的一個月香港銀行同業拆息加年利率1.15%之總和。有關償還條款及該擔保的進一步詳情載於本公司日期為2023年12月27日之公告。截至2024年9月30日，加鋒所動用並由本公司按40%比例提供擔保之銀行融資為654.0百萬港元。

- b) 截至2024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4,440.3百萬港元之墊款。大中里集團從事經營位於中華人民共和國上海市靜安區之投資物業及酒店物業，集團持有當中50%之權益。集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款之方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。
- c) 截至2024年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共670.1百萬港元之墊款及作出擔保。集團持有該等聯屬公司介乎31%至50%之權益。

截至2024年9月30日，集團為該等聯屬公司提供的墊款及作出的擔保合共為7,694.5百萬港元，相等於集團於2024年9月30日的綜合資產總值43,029.2百萬港元的17.9%。

該等聯屬公司於2024年9月30日之備考合併財務狀況表及集團於該等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 財務狀況表 百萬港元	集團之 應佔權益 百萬港元
非流動資產	25,376.1	12,660.5
流動資產	7,248.0	2,995.4
流動負債	(16,309.0)	(7,581.5)
流動負債淨額	(9,061.0)	(4,586.1)
非流動負債	(10,736.3)	(4,883.1)
股東盈餘	5,578.8	3,191.3

審閱中期報告

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

代表董事會

查懋成

執行主席

香港

2024年11月18日

簡明綜合財務報表審閱報告



羅兵咸永道

致香港興業國際集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第19至44頁的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括香港興業國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2024年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及經選定解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2024年11月18日

簡明綜合損益表

截至2024年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2024年 百萬港元 (未經審核)	2023年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	852.5	3,157.1
銷售成本		(553.1)	(2,046.4)
毛利		299.4	1,110.7
其他收入		71.3	81.2
其他收益及虧損		(28.7)	(177.2)
銷售、行政及其他營運開支		(318.1)	(398.1)
投資物業公平值變動及出售之收益			
出售時之已變現收益		-	0.7
未變現虧損		(400.5)	(83.7)
財務費用	4	(210.4)	(189.9)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.1)
分佔合營公司業績		96.8	117.9
除稅前(虧損)/溢利	5	(490.3)	461.5
稅項	6	(49.7)	(345.9)
期內(虧損)/溢利		(540.0)	115.6
下列應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	7	(474.3)	117.7
非控股權益		(65.7)	(2.1)
		(540.0)	115.6
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利	9		
基本		(31.9)	7.9
攤薄		(31.9)	7.9

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元 (未經審核)	2023年 百萬港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(540.0)	115.6
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	(2.8)	(4.5)
公平值變動產生之遞延稅項	0.1	-
	(2.7)	(4.5)
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	74.9	(363.7)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	247.7	(379.0)
	322.6	(742.7)
期內其他全面收益/(開支)，扣除稅項	319.9	(747.2)
期內全面開支總額	(220.1)	(631.6)
下列應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(154.4)	(629.5)
非控股權益	(65.7)	(2.1)
	(220.1)	(631.6)

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2024年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	13,919.2	13,843.2
物業、廠房及設備	11	2,669.8	2,635.5
無形資產		7.8	8.8
使用權資產	12	66.7	70.7
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益	13	10,241.7	9,908.1
供出售待發展物業		3,182.5	3,398.5
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		15.2	11.5
按公平值計入損益之金融資產		406.6	423.9
按攤銷成本計量之債務工具投資		22.9	11.5
其他資產		301.7	325.2
遞延稅項資產		91.6	58.4
		30,925.7	30,695.3
流動資產			
存貨		40.3	39.2
持作出售物業		1,141.2	1,405.5
供出售發展中物業		8,044.8	7,261.8
應收貿易賬款	14	52.8	46.1
按金、預付款項及其他應收款項		333.7	360.4
貸款予合營公司		-	119.4
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		169.7	167.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		22.9	57.3
可退回稅項		65.8	62.5
銀行結餘及現金	15	2,228.2	1,605.8
		12,103.5	11,129.4
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	16	1,095.1	1,111.7
已收按金及其他金融負債		157.4	160.5
合約負債	17	704.8	97.1
一年內到期之銀行及其他貸款	18	5,983.3	3,744.1
租賃負債		4.1	6.3
應付稅項		241.2	239.1
		8,185.9	5,358.8
流動資產淨值		3,917.6	5,770.6
總資產減流動負債		34,843.3	36,465.9

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2024年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債			
合約負債	17	49.5	226.5
一年後到期之銀行及其他貸款	18	5,588.7	6,883.1
租賃負債		41.2	42.2
一年後到期之其他負債	19	2,789.3	2,735.3
遞延稅項負債		442.5	431.9
		8,911.2	10,319.0
		25,932.1	26,146.9
資本及儲備			
股本	20	371.3	371.3
儲備		22,837.9	22,987.0
本公司擁有人應佔權益		23,209.2	23,358.3
非控股權益		2,722.9	2,788.6
		25,932.1	26,146.9

簡明綜合權益變動表

截至2024年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	累計溢利	投資物業重估儲備	股份溢價	股份期權儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	資本贖回儲備	小計		
	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	百萬元	百萬元	百萬元
於2024年3月31日(經審核)	371.3	13,629.4	8,133.4	1,537.9	56.7	30.1	(59.7)	(343.9)	3.1	23,358.3	2,788.6	26,146.9
期內虧損	-	(474.3)	-	-	-	-	-	-	-	(474.3)	(65.7)	(540.0)
其他全面(開支)/收益：												
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	74.9	-	74.9	-	74.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	247.7	-	247.7	-	247.7
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具	-	-	-	-	-	-	(2.7)	-	-	(2.7)	-	(2.7)
投資之公平值變動，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(2.7)	322.6	-	(154.4)	(65.7)	(220.1)
期內全面(開支)/收益總額	-	(474.3)	-	-	-	-	(2.7)	322.6	-	(154.4)	(65.7)	(220.1)
與擁有人之交易：												
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	-	-	-	5.3	-	-	-	-	5.3	-	5.3
股份期權失效	-	0.2	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-
其他：												
期內未變現公平值淨虧損轉撥至投資物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估儲備	-	321.6	(321.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2024年9月30日(未經審核)	371.3	13,476.9	7,811.8	1,537.9	61.8	30.1	(62.4)	(21.3)	3.1	23,209.2	2,722.9	25,932.1

簡明綜合權益變動表

截至2024年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔											
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元	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	小計 百萬元	非控股 權益 百萬元	總計 百萬元
於2023年3月31日(經審核)	371.3	13,823.3	8,421.4	1,537.9	51.9	30.1	(46.9)	205.8	3.1	24,397.9	2,873.0	27,270.9
期內溢利/(虧損)	-	117.7	-	-	-	-	-	-	-	117.7	(2.1)	115.6
其他全面開支：												
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(363.7)	-	(363.7)	-	(363.7)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(379.0)	-	(379.0)	-	(379.0)
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具	-	-	-	-	-	-	(4.5)	-	-	(4.5)	-	(4.5)
投資之公平值變動，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(4.5)	(742.7)	-	(629.5)	(2.1)	(631.6)
期內全面收益/(開支)總額	-	117.7	-	-	-	-	(4.5)	(742.7)	-	(629.5)	(2.1)	(631.6)
與擁有人之交易：												
已派股息	-	(14.9)	-	-	-	-	-	-	-	(14.9)	-	(14.9)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.6)	(5.6)
股份期權失效	-	0.6	-	-	(0.6)	-	-	-	-	-	-	-
其他：												
期內未變現公平值淨虧損轉撥至	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業重估儲備	-	74.5	(74.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自	-	-	(10.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業重估儲備	-	-	10.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2023年9月30日(未經審核)	371.3	14,011.3	8,336.8	1,537.9	51.3	30.1	(51.4)	(536.9)	3.1	23,753.5	2,865.3	26,618.8

附註：

- (a) 投資物業重估儲備為集團之附屬公司及合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，有關金額由累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。於出售有關投資物業時，相關未變現公平值淨收益將轉撥至累計溢利。
- (b) 資本贖回儲備指相當於購回本公司股份時註銷之股份面值金額，有關金額轉撥自累計溢利。本公司可根據其組織章程細則及開曼群島公司法動用該等儲備，以繳足其未發行股份，並作為繳足紅利股份配發予本公司股東。

簡明綜合現金流量表

截至2024年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元 (未經審核)	2023年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所得/(所用)現金淨額	96.0	(1,700.8)
投資活動		
合營公司償還貸款	126.3	68.0
出售物業、廠房及設備之所得款項	0.1	1.1
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資	41.9	0.4
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	12.1	10.4
出售投資物業之所得款項	-	15.6
添置物業、廠房及設備	(75.1)	(84.0)
添置無形資產	-	(11.0)
添置投資物業	(22.2)	(123.6)
貸款予合營公司	(160.0)	(130.9)
添置按攤銷成本計量之債務工具投資	(13.1)	-
其他投資現金流量	30.4	29.2
投資活動所用現金淨額	(59.6)	(224.8)
融資活動		
新增銀行及其他貸款	4,133.0	4,300.0
償還銀行及其他貸款	(3,193.0)	(5,135.0)
已派股息	-	(14.9)
已向非控股股東派付股息	-	(5.6)
其他融資現金流量	(331.7)	(293.8)
融資活動所得/(所用)現金淨額	608.3	(1,149.3)
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	644.7	(3,074.9)
期初之現金及現金等值項目	1,605.8	6,212.6
匯率變動之影響	(22.3)	(145.5)
期末之現金及現金等值項目	2,228.2	2,992.2
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,228.2	2,992.2

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除下文附註2(a)所載述者外，編製截至2024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與截至2024年3月31日止年度之年報所載者一致。

(a) 集團採納之經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒布並於2024年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

(b) 已頒布但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則及詮釋已頒布但毋須於當前報告期間強制生效，而集團亦無提前採納。該等新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對集團之簡明綜合財務報表構成重大影響。

3. 收入及分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務及休閒業務。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

收入分類

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	175.4	-	-	-	-	175.4
酒店收入	-	-	-	99.3	-	99.3
提供其他服務	11.7	49.1	140.9	-	152.3	354.0
來自客戶合約之收入	187.1	49.1	140.9	99.3	152.3	628.7
租金收入	-	220.6	2.4	-	0.8	223.8
綜合收入，如呈報	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
地區市場：						
香港	90.5	258.1	143.3	60.2	153.1	705.2
中國內地	96.6	10.3	-	-	-	106.9
日本	-	1.3	-	-	-	1.3
東南亞	-	-	-	39.1	-	39.1
總計	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
收入確認時間：						
於某個時間點	175.4	-	130.9	32.6	88.8	427.7
隨時間	11.7	49.1	10.0	66.7	63.5	201.0
總計	187.1	49.1	140.9	99.3	152.3	628.7

簡明綜合財務報表附註

截至2024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	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2023年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	2,457.2	-	-	-	-	2,457.2
酒店收入	-	-	-	118.5	-	118.5
提供其他服務	29.4	53.5	125.6	-	142.6	351.1
來自客戶合約之收入	2,486.6	53.5	125.6	118.5	142.6	2,926.8
租金收入	-	228.5	1.0	-	0.8	230.3
綜合收入，如呈報	2,486.6	282.0	126.6	118.5	143.4	3,157.1
地區市場：						
香港	151.5	271.0	126.6	87.5	143.4	780.0
中國內地	2,173.4	10.3	-	-	-	2,183.7
日本	-	0.7	-	-	-	0.7
東南亞	161.7	-	-	31.0	-	192.7
總計	2,486.6	282.0	126.6	118.5	143.4	3,157.1
收入確認時間：						
於某個時間點	2,468.6	-	115.5	44.2	81.6	2,709.9
隨時間	18.0	53.5	10.1	74.3	61.0	216.9
總計	2,486.6	53.5	125.6	118.5	142.6	2,926.8

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分分析回顧期內集團之收入及業績：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年9月30日止6個月						
收入						
分部收入 – 集團、聯營公司 及合營公司對外部客戶之 銷售額	584.2	1,097.2	143.3	99.3	153.1	2,077.1
撇除聯營公司及合營公司之 收入	(397.1)	(827.5)	–	–	–	(1,224.6)
綜合收入，如呈報	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
業績						
分部業績 – 集團、聯營公司及 合營公司之已變現業績總額 (附註a)	(326.5)	411.5	16.6	(30.7)	(2.0)	68.9
撇除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	86.2	(126.4)	–	–	–	(40.2)
集團應佔業績	(240.3)	285.1	16.6	(30.7)	(2.0)	28.7
未分配其他收入						2.1
未分配公司費用						(74.5)
財務費用及公司層面之匯兌 差額						(123.4)
投資物業公平值變動之未變現 虧損淨額(附註b)						(400.5)
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						27.6
期內虧損						(540.0)
非控股股東分佔期內虧損						65.7
本公司擁有人應佔期內虧損						(474.3)

簡明綜合財務報表附註

截至2024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	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2023年9月30日止6個月						
收入						
分部收入 – 集團、聯營公司 及合營公司對外部客戶之 銷售額	2,839.9	1,173.9	126.6	118.5	143.4	4,402.3
撇除聯營公司及合營公司之 收入	(353.3)	(891.9)	–	–	–	(1,245.2)
綜合收入，如呈報	2,486.6	282.0	126.6	118.5	143.4	3,157.1
業績						
分部業績 – 集團、聯營公司及 合營公司之已變現業績總額 (附註a)	180.9	439.2	15.0	(15.2)	(12.0)	607.9
撇除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	33.6	(137.0)	–	–	–	(103.4)
集團應佔業績	214.5	302.2	15.0	(15.2)	(12.0)	504.5
未分配其他開支						(21.8)
未分配公司費用						(104.9)
財務費用及公司層面之匯兌 差額						(181.0)
投資物業公平值變動之未變現 虧損淨額(附註b)						(83.7)
集團應佔合營公司於投資物業 權益之公平值變動之未變現 收益淨額，扣除遞延稅項						2.5
期內溢利						115.6
非控股股東分佔期內虧損						2.1
本公司擁有人應佔期內溢利						117.7

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，撇除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2024年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現虧損淨額為400.5百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：83.7百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損400.5百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：83.7百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(截至2023年9月30日止6個月：零港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	315.6	282.5
非控股股東墊款	65.7	62.6
租賃負債	0.9	1.1
銀行及其他貸款安排費用	15.2	16.0
	397.4	362.2
減：計入合資格資產之金額(附註)	(187.0)	(172.3)
	210.4	189.9

附註：

對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業及在建資產融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年5.94%(截至2023年9月30日止6個月：5.78%)。

5. 除稅前(虧損)/溢利

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
除稅前(虧損)/溢利已(計入)/扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(39.5)	(41.9)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	-	(0.2)
匯兌(收益)/虧損淨額	(53.8)	76.7
物業、廠房及設備折舊	89.9	87.7
使用權資產折舊	4.2	4.0
無形資產攤銷	1.1	1.1
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	4.3	16.6
(撥回)/確認按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(0.2)	9.9
持作出售物業之減值虧損	78.1	-
供出售發展中物業之減值虧損	2.0	69.7
政府補助及補貼	(15.9)	(23.0)

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	23.7	25.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	56.5	63.9
土地增值稅	(5.4)	158.3
	74.8	247.5
本期間遞延稅項	(25.1)	98.4
	49.7	345.9

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

7. 本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利

本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利包括：

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現(虧損)/收益淨額		
– 集團	(400.5)	(83.7)
– 非控股權益應佔	51.3	6.7
	(349.2)	(77.0)
– 合營公司，扣除遞延稅項	27.6	2.5
	(321.6)	(74.5)
(b) 撇除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額之(虧損)/溢利	(152.7)	192.2
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	–	10.1
	(152.7)	202.3
小計	(474.3)	127.8
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	–	(10.1)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	(474.3)	117.7

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
並無派付截至2024年3月31日止財政年度之末期股息 (截至2023年9月30日止6個月：派付截至2023年3月31日止 財政年度之末期股息每股1港仙)	-	14.9

本公司董事不宣派任何截至2024年及2023年9月30日止6個月之中期股息。

9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
(虧損)/盈利		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(474.3)	117.7

	截至9月30日止6個月	
	2024年	2023年
股數		
計算每股基本(虧損)/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	-	-
計算每股攤薄(虧損)/盈利之加權平均普通股數目	1,485,301,803	1,485,301,803

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2024年及2023年9月30日止6個月每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
公平值		
期初	13,843.2	14,157.2
匯兌差額	52.3	(49.0)
添置	22.2	123.6
於損益確認之公平值變動及出售之收益		
– 出售時之已變現收益	–	0.7
– 未變現虧損	(400.5)	(83.7)
出售	–	(15.6)
轉撥自供出售待發展物業	333.6	–
轉撥自持作出售物業	68.4	–
就若干投資物業之翻新成本進行調整	–	(1.9)
期末	13,919.2	14,131.3

截至2023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4.8百萬港元，現金收益為15.6百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益10.1百萬港元及截至2023年9月30日止6個月確認出售時已變現收益0.7百萬港元。

投資物業於2024年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值虧損400.5百萬港元（截至2023年9月30日止6個月：83.7百萬港元），已於期內簡明綜合損益表中確認。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳效用乃其現有用途。

集團於2024年9月30日及2024年3月31日之投資物業公平值，乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立專業估值師進行估值計算。

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
Land Coordinating Research Inc.	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。

11. 物業、廠房及設備

下表載列物業、廠房及設備之變動詳情：

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,635.5	2,648.1
匯兌差額	49.2	(31.7)
添置	75.1	84.0
出售	(0.1)	(0.9)
折舊	(89.9)	(87.7)
期末	2,669.8	2,611.8

12. 使用權資產

截至2024年及2023年9月30日止6個月，集團並無訂立新租賃協議。

13. 合營公司之權益

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

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	8,352.2	8,123.0
其他合營公司	1,889.5	1,785.1
	10,241.7	9,908.1

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

大中里

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

	2024年 9月30日 百萬港元	2024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	(21.3)	(96.2)
分佔收購後溢利	3,949.1	3,795.2
	3,927.9	3,699.1
貸款予大中里		
– 免息(附註a)	4,424.3	4,423.9
– 計息(附註b)	–	119.4
	8,352.2	8,242.4
計入流動資產之金額	–	(119.4)
	8,352.2	8,123.0

附註：

- (a) 給予大中里之貸款乃無抵押、免息及須按要求償還。集團無意於報告期末起計未來12個月內行使其權利，要求償還該等貸款。由於大中里已將貸款所得之大部分款項注入其中國附屬公司作為註冊資本，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，就呈列於簡明綜合財務狀況表而言，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。
- (b) 給予大中里之貸款乃無抵押及按年利率1.71%計息。於截至2024年9月30日止6個月，貸款獲悉數清償。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

大中里集團於2024年9月30日及2024年3月31日之綜合財務資料概要載列如下。合營公司按權益法入賬至該等簡明綜合財務報表。

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	23,248.0	22,978.8
物業、廠房及設備	1,612.8	1,635.4
其他非流動資產	42.5	48.9
	24,903.3	24,663.1
流動資產		
銀行結餘及現金	703.3	822.6
其他流動資產	256.4	246.5
	959.7	1,069.1
流動負債		
銀行貸款－有抵押	221.8	220.6
股東貸款	8,896.1	9,131.5
其他流動負債	1,292.9	1,383.8
	10,410.8	10,735.9
流動負債淨額	(9,451.1)	(9,666.8)
總資產減流動負債	15,452.2	14,996.3
非流動負債		
銀行貸款－有抵押	4,998.0	5,078.4
遞延稅項負債	2,520.0	2,420.9
其他非流動負債	78.3	98.7
	7,596.3	7,598.0
資產淨值	7,855.9	7,398.3
集團分佔資產淨值	3,927.9	3,699.1

附註：

根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2024年9月30日之公平值為23,248.0百萬港元(相當於人民幣20,964.8百萬元)(2024年3月31日：22,978.8百萬港元(相當於人民幣20,831.5百萬元))。該公司在評估有關地點之同類物業價值方面具備合適資格及近期經驗。投資物業之估值乃使用收入資本化法而釐定。收入資本化法透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同對任何潛在可撥回收入的適當撥備而計算。投資物業之公平值計量乃按第三層級公平值計量估值，其乃基於重大不可觀察輸入數據(包括估計市場租金及資本化率)計算。投資物業以合營公司之商業模式持有，而有關模式之業務目的是隨時間使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售實現。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

14. 應收貿易賬款

集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款按各物業項目而異，並參照當時市況釐定。物業租金須預先繳付。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(扣除信貸虧損撥備)於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
尚未到期	10.6	12.7
逾期：		
0-60天	24.9	22.6
61-90天	4.3	3.4
超過90天	13.0	7.4
	52.8	46.1

15. 銀行結餘及現金

於2024年9月30日，銀行結餘及現金包括就建設預售物業存放於指定銀行賬戶之受限制銀行結餘610.5百萬港元，並將按若干建設進度里程碑獲解除。

16. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2024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116.0百萬港元(2024年3月31日：87.4百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
尚未到期	95.6	62.8
逾期：		
0-60天	18.0	20.8
61-90天	0.2	0.7
超過90天	2.2	3.1
	116.0	87.4

採購貨品及支付分包工程款項之平均信貸期為90天。

於2024年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用亦包括(i)應計建築成本301.6百萬港元(2024年3月31日：335.4百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備349.5百萬港元(2024年3月31日：349.5百萬港元)。集團在進行物業發展活動之過程中，須根據有關當局批准之發展計劃，於發展項目內興建若干公共或公眾設施。集團已於可對此項所需承擔之金額作出可靠估計時，就該等建築成本作出撥備，於2024年9月30日之承擔金額為349.5百萬港元(2024年3月31日：349.5百萬港元)。

17. 合約負債

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
物業銷售按金	649.5	224.8
客戶預付款	104.8	98.8
	754.3	323.6
減：計入流動負債之金額	(704.8)	(97.1)
計入非流動負債之金額	49.5	226.5

18. 銀行及其他貸款

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	11,273.4	10,328.7
債券及票據(附註b)	298.6	298.5
	11,572.0	10,627.2
減：計入流動負債之金額(包括具有可隨時要求償還條款之銀行貸款)	(5,983.3)	(3,744.1)
計入非流動負債之金額	5,588.7	6,883.1
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	5,983.3	3,744.1
一至兩年內	1,298.1	2,888.2
二至五年內	3,992.0	3,696.4
超過五年	298.6	298.5
	11,572.0	10,627.2
有抵押	-	-
無抵押	11,572.0	10,627.2
	11,572.0	10,627.2
具有可隨時要求償還條款之銀行貸款(於流動負債列示)且還款期為(附註c)：		
一年內	600.0	100.0

附註：

- (a) 於2024年9月30日，集團銀行借貸按每年1.05%(2024年3月31日：1.02%)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2021年5月25日，根據中期票據計劃已發行本金額300百萬港元之10年期按每年3.25%票面利率計息之港元定息票據。
- (c) 到期款項乃按各自的貸款協議所載還款期計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

19. 其他負債

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
非控股股東墊款(附註a)	2,021.8	1,956.0
會所債券(附註b)	767.5	779.3
一年後到期款項	2,789.3	2,735.3

附註：

- (a) 該款項為附屬公司非控股股東墊款，用以撥付該等附屬公司營運所需。該款項為無抵押、按一個月期香港銀行同業拆息加2.5%之年利率計算利息及毋須於一年內償還。
- (b) 會所債券為免息、無抵押及可於2047年內各自之到期日贖回。此等債券乃發行予下列由集團所經營之會所的會員，已發行之會所債券之本金額如下：

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
愉景灣高爾夫球會	617.9	629.6
愉景灣康樂會	149.6	149.7
	767.5	779.3

於2024年9月30日，按攤銷成本計量之會所債券以及遞延收入之賬面值分別為591.2百萬港元(2024年3月31日：596.5百萬港元)及176.3百萬港元(2024年3月31日：182.8百萬港元)。

20. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2023年4月1日、2023年9月30日、2024年4月1日及2024年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2023年4月1日、2023年9月30日、2024年4月1日及2024年9月30日	1,485,301,803	371.3

21. 財務擔保合約

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
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)	654.0	884.5

附註：

由於本公司董事認為初始確認的財務擔保之公平值及其後將予確認的撥備金額並不重大，故並無於簡明綜合財務報表內確認財務擔保合約之撥備。

22. 承擔

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
已簽約但未作撥備： 投資物業以及物業、廠房及設備之資本開支	47.4	67.9

23. 金融工具公平值計量

集團以公平值計量之金融資產公平值

公平值計量及估值程序

集團釐定公平值計量的適當估值技術及輸入數據。

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

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

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(即不可觀察之輸入數據))而得出。

	公平值		公平值層級
	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元	
金融資產			
分類為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具之 上市股本證券(附註a)	11.0	10.2	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	42.9	43.0	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註c)	-	21.0	第三層級
分類為按公平值計入損益之金融資產之 非上市股本證券(附註d)	363.7	359.9	第三層級
分類為按公平值計入其他全面收益計量之股本工具之 非上市股本證券(附註e)	4.2	1.3	第三層級
	421.8	435.4	

附註:

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2024年9月30日及2024年3月31日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。
- (b) 按公平值計入損益之債務證券之公平值乃參考於2024年9月30日及2024年3月31日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。
- (c) 於2024年3月31日, 21.0百萬港元之非上市債務證券指投資於向一間私營公司提供之無報價可換股貸款。
無報價可換股貸款之公平值乃經參考部分按轉換股份形式之最新融資交易價格(未經調整), 及部分按經預期信貸虧損調整之延長直接貸款形式進行之分批結算。
於2024年5月, 非上市債務證券部分按可換股貸款轉換之普通股、現金還款及延長直接貸款之形式進行結算。
由於有關風險對集團而言並不重大, 故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。
- (d) 於2024年9月30日, 非上市股本證券為私募股權基金之投資133.2百萬港元(2024年3月31日: 141.7百萬港元)及無報價股本投資230.5百萬港元(2024年3月31日: 218.2百萬港元), 乃運用估值技巧計量。該等技巧中之輸入參數為根據可觀察市場數據及不可觀察輸入數據(如公司特定財務資料)而釐定。
就私募股權基金投資之公平值計量之會計處理而言, 管理層已釐定由普通合夥人所提供之呈報私募股權基金之資產淨值為私募股權基金之公平值。
就於投資對象之投資而言, 指非上市公司之股權, 投資的公平值根據投資對象資產及負債的公平值釐定。
由於有關風險對集團而言並不重大, 故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。

- (e) 無報價股本投資之公平值乃運用估值技巧(包括市場倍數(基於可比較上市公司之歷史市場倍數)及貼現系數(基於私人公司與可比較上市公司之倍數之間的歷史相關性))而釐定。重大不可觀察輸入數據包括可比較公司之市銷率倍數(計及可比較公司之業務規模)。市銷率倍數輕微上升將導致公平值輕微增加，反之亦然。基本貼現系數增加將導致公平值減少，反之亦然。

非上市股本證券之公平值4.2百萬港元乃透過將於2024年9月30日市場可比較公司之市銷率倍數與相關投資之最新融資交易價格校準而釐定。

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

於本期間及過往期間，公平值層級之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	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
期初	382.2	417.2
虧損總額		
- 於損益中	(6.1)	(9.8)
- 於其他全面開支中	(2.5)	(1.7)
出售之所得款項	(20.9)	(3.3)
匯兌差額	15.2	(7.2)
期末	367.9	395.2

集團為第三層級公平值計量釐定合適之估值技巧及輸入數據。

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

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止6個月

24. 關聯方交易

除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) 與由主要股東擔任法團受託人之不同酌情信託所控制之實體進行之交易。於報告期末本公司四名(2023年：四名)董事為上述信託之酌情受益人。

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
租金收入	1.5	1.5

- (b) 與集團董事進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
向董事支付之顧問費用	1.5	0.5

- (c) 與集團合營公司進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他服務費	10.3	10.6
向合營公司收取之利息收入	9.0	12.6
向合營公司支付之租金費用	2.3	2.0

- (d) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為19.7百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：34.1百萬港元)。

Corporate Information

公司資料

BOARD OF DIRECTORS

董事會

Mr CHA Mou Zing Victor (*Executive Chairman*)

查懋成先生(執行主席)

Ms WONG CHA May Lung Madeline

(*Non-executive Deputy Chairman*)

王查美龍女士(非執行副主席)

Mr TANG Moon Wah (*Managing Director*)

鄧滿華先生(董事總經理)

Mr LEE Ivan Wank-hay

李泓熙先生

Ms NGAN Man Ying

顏文英女士

Mr CHA Mou Daid Johnson

查懋德先生

Mr CHA Yiu Chung Benjamin

查耀中先生

Mr CHEUNG Wing Lam Linus

張永霖先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

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 Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

REMUNERATION COMMITTEE

薪酬委員會

Mr CHEUNG Wing Lam Linus (*Chairman*)

張永霖先生(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

NOMINATION COMMITTEE

提名委員會

Mr FAN Hung Ling Henry (*Chairman*)

范鴻齡先生(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

Ms WONG CHA May Lung Madeline

王查美龍女士

CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE

企業管治委員會

Ms WONG CHA May Lung Madeline (*Chairman*)

王查美龍女士(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

REGISTERED OFFICE

註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

PRINCIPAL OFFICE

主要辦事處

23/F, China Merchants Tower

Shun Tak Centre

168-200 Connaught Road Central

Hong Kong

香港干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈23樓

SHARE REGISTRARS

股份過戶登記處

HONG KONG

香港

Computershare Hong Kong

Investor Services Limited

Shops 1712-1716

17th Floor, Hopewell Centre

183 Queen's Road East

Wanchai, Hong Kong

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

CAYMAN ISLANDS

開曼群島

Maples Corporate Services Limited

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

PRINCIPAL BANKERS

主要往來銀行

Bank of China (Hong Kong) Limited

中國銀行(香港)有限公司

Bank of Communications Co., Ltd.

Hong Kong Branch

交通銀行股份有限公司香港分行

China Construction Bank (Asia)

Corporation Limited

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

Dah Sing Bank, Limited

大新銀行有限公司

DBS Bank (Hong Kong) Limited

星展銀行(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

Hua Xia Bank Co., Limited Hong Kong Branch

華夏銀行香港分行

Industrial and Commercial Bank of China (Asia)

Limited

中國工商銀行(亞洲)有限公司

Industrial Bank Co., Ltd. Hong Kong Branch

興業銀行股份有限公司香港分行

Nanyang Commercial Bank, Limited

南洋商業銀行有限公司

Oversea-Chinese Banking Corporation Limited

華僑銀行有限公司

Shanghai Commercial Bank Limited

上海商業銀行有限公司

Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited

渣打銀行(香港)有限公司

Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd.

Hong Kong Branch

上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

The Bank of East Asia, Limited

東亞銀行有限公司

COMPANY SECRETARY

公司秘書

Ms LEUNG Wai Fan

梁慧芬女士

AUDITOR

核數師

PricewaterhouseCoopers

Certified Public Accountants

Registered Public Interest Entity Auditor

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

LEGAL ADVISORS

法律顧問

HONG KONG LAWS

香港法律

Kao, Lee & Yip

高李葉律師行

Mayer Brown

孖士打律師行

Reed Smith Richards Butler

禮德齊伯禮律師行

Woo Kwan Lee & Lo

胡關李羅律師行

CAYMAN ISLANDS LAWS

開曼群島法律

Maples and Calder

邁普達律師事務所

SEHK STOCK NAME/CODE

聯交所股份名稱/股份代號

HKR Int'l 香港興業國際/00480

COMMUNICATION

聯絡

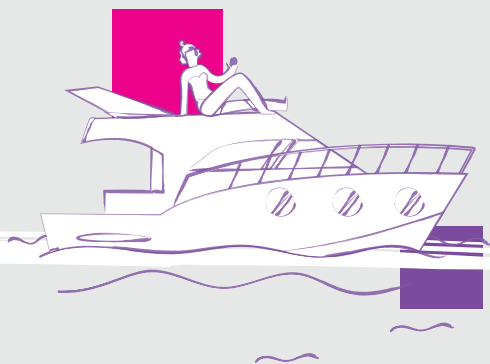
Website 網址: www.hkri.com

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

www.hkri.com

