

HKRI

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

STOCK CODE 股份代號: 00480

21/22

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
17	簡明綜合財務報表審閱報告
18	簡明綜合損益表
19	簡明綜合損益及其他全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合財務報表附註
封底 內頁	公司資料及投資者日誌

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內及回顧期後的重大事項

- 4月** — 購入位於荷李活道及摩羅上街之住宅重建項目
- 5月** — 獲納入MSCI香港微型股指數成分股
— DB Ice Rink開幕
- 6月** — 公佈2020/21全年業績
— Lantau Yacht Club全面啟用
— 西港都會中心完成翻新
- 7月** — 接納政府就愉景灣總綱圖則第7.0E號提出的基本條款及補地價建議
— 意堤的成交價及實用面積呎價創項目新高
— 位於嘉興市的畔月灣開售首日即售罄
- 8月** — 召開2021年股東週年大會
— 尚珩售出最後一個單位
- 9月** — 訂立協議以收購杭州一棟零售連辦公大樓的辦公室單位及停車泊位使用權
— Lantau Yacht Club獲遊艇碼頭行業協會(Marina Industries Association)頒發「五金錨獎」(Five Gold Anchors)認證
- 10月** — 訂立協議以出售三項日本物業，以獲得可觀回報
— 位於嘉興市的家逸園推售，銷情理想

財務概要

	截至 9月30日止6個月		截至 3月31日止年度
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元
業績			
收入	1,966.5	2,480.9	3,942.3
本公司擁有人應佔溢利	508.0	593.6	897.3
每股基本盈利(港仙)	34.2	40.0	60.4
	9月30日		3月31日
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元
財務狀況			
資產總值	44,400.2	36,700.1	38,145.0
負債總額	17,315.0	10,871.7	11,540.3
本公司擁有人應佔權益	24,169.7	22,975.9	23,683.9
每股資產淨值(港元)	16.3	15.5	15.9

管理層討論及分析

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「集團」）截至2021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收入為1,966.5百萬港元，較去年同期之2,480.9百萬港元減少20.7%，因本期間交付予買家之已售出物業單位數目較去年同期減少，對物業發展分部構成壓力。集團的基礎溢利（撇除投資物業公平值變動之未變現收益淨額）為374.8百萬港元，較去年同期之590.1百萬港元減少36.5%。若計入投資物業公平值變動之未變現收益淨額，本公司擁有人應佔溢利為508.0百萬港元，較去年同期之593.6百萬港元減少14.4%。

本期間每股基本盈利為34.2港仙，去年同期則為40.0港仙。

中期股息

董事會已向於2021年12月6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3港仙。中期股息將於2021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2021年12月2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2021年12月1日下午4時30分或之前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

業務回顧

（除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。）

物業發展及投資

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達2,042.8百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入535.3百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達586.1百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益149.8百萬港元。

香港 – 物業發展

儘管新型冠狀病毒疫情的影響持續，變種病毒仍然帶來威脅，然而，隨著經濟和就業率雙雙改善，加上本地疫情顯著好轉，香港正穩步復甦。鑑於物業市場需求積壓已久，加上低息環境及政府的政策，物業市場漸見回穩。

兩個位於愉景灣的已落成項目意堤和意峰，在本期間維持良好銷售步伐。在本期間，意堤共售出38個單位，意峰售出一個單位，而截至2021年9月30日累計則分別售出182及三個單位。出售意堤45個單位及意峰三個單位的收入已於本期間完成交付及移交業權後入賬。集團於愉景灣持有50%權益。

隨著愉景灣總綱圖則第7.0E號已落實基本條款及完成補地價，集團正著手規劃及發展一幅位於愉景北之地塊，此項目令愉景灣的住宅土地增加超過130萬平方呎，可提供逾1,400個住宅單位，有助集團兌現長期發展愉景灣社區的承諾。

管理層討論及分析

截至2021年9月30日，位於九肚山豪宅地段的尚珩的剩餘單位已悉數售出，當中兩個售出單位的收入已於本期間完成交付及移交業權後入賬。尚珩為集團與南豐發展有限公司的合資項目，雙方各佔50%權益。

位於大埔露輝路的项目將提供262個單位。此低密度豪宅項目正進行上蓋建築工程，項目預計於2022年首季取得入伙紙，將於2022年第二季推售。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%。

集團於2021年4月購入荷李活道及摩羅上街住宅重建項目，規劃許可正在審批中。清拆承辦商已於9月接管地盤，相關清拆工程已於11月展開。

香港 – 物業投資

由於採用混合辦公模式的企業租戶日益增加，影響了寫字樓市場的整體需求，寫字樓租賃市場持續面對重大挑戰。儘管如此，有賴集團的優質服務，荃灣中染大廈成功挽留租戶，截至2021年9月30日出租率達90%。與此同時，購物商場8咪半的客流量有所提升，租戶的銷售恢復到疫情前的水平。

位於長沙灣的西港都會中心已翻新成商業大廈，進一步提升集團投資組合的價值。工程已於本期間完成，升級後共提供24層空間廣闊的辦公樓層。項目在現時環境下的承租反應理想。

集團在愉景灣的物業投資項目於本期間表現穩定。儘管新型冠狀病毒疫情的影響持續，截至2021年9月30日，愉景廣場及愉景北商場的承租率均分別達92%及93%。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

於本期間，更多新商戶已進駐愉景廣場的擴展部分。隨著DB Ice Rink全面投入營運，預期溜冰場日益受歡迎，將持續吸引更多人流到愉景廣場。

截至2021年9月30日，集團其他投資項目–九龍塘的住宅大廈合勤名廈的出租率達88%；而位於土瓜灣的聯合報大廈的出租率則為95%，現正計劃改建為住宅大廈。

中國內地 – 物業發展

隨著疫情受到控制，中國內地物業市場及需求反彈，銷售活動重拾暢旺。為了保持樓市的穩定健康發展，內地繼續實施房價調控政策，故預期成交量將穩步增長。規範政策推動發展商更注重提升物業項目的質量，有助促進樓市可持續的長期增長。

位於嘉興市的畔月灣於2021年7月開售，於推售當日已全數沽清98個單位。售出單位已於2021年10月底完成交付及移交業權。豪華中層住宅項目家逸園亦已於10月中推售，銷情理想，已售出96%單位。

集團在嘉興市的最新項目名為星逸園，正發展成為豪華住宅項目，將提供高層公寓單位及別墅。

位於杭州臨安區的地皮正進行建築工程，將會發展為低密度優質住宅項目。預期預售時間及落成時間分別為2022年及2023年。

集團位於中國內地的主要住宅項目如下：

項目	樓面面積 (平方呎)	備註
浙江省嘉興市		
家逸園	342,000	188個中層公寓單位。 2021年10月中開售，96%單位已經售出。
畔月灣	210,000	98個中層公寓單位及別墅，已全數沽清。 2021年10月底交付。
星逸園	768,000	392個高層公寓單位及別墅。 正進行建築工程。 預期預售時間：2022年 預期落成時間：2023年
浙江省杭州市		
臨安區07-R2-05號地塊	430,000	地積比率介乎1.0與1.2之間的低密度住宅。 正進行地基工程。 預期預售時間：2022年 預期落成時間：2023年
上海市		
中山學林苑	234,000	120個公寓單位作分層出售，98%單位已經售出。

集團將繼續在中國內地發掘投資機遇，以長三角地區為核心，將業務版圖擴展至其他城市。

中國內地 – 物業投資

位於上海的興業太古滙表現令人鼓舞。截至2021年9月30日，該項目的兩幢辦公樓 – 香港興業中心一座及二座的出租率接近100%，商場的出租率則為96%。與去年同期相比，商場營業額及人流錄得雙位數字增長。集團繼續改善整體商戶質量及組合，務求取得更佳回報。集團持有興業太古滙50%權益。

於2021年9月，集團訂立協議以收購杭州金沙印象城的若干辦公單位及停車泊位。該項商業物業位於杭州市錢塘區，直達杭州的地鐵線。待收購完成後，集團將擁有該零售兼辦公大樓當中156個辦公單位及62個停車泊位的使用權，進一步擴充集團的資產組合，拓闊經常性收入基礎。

泰國 – 物業發展

新型冠狀病毒疫情令泰國經濟受到重挫，而集團對泰國市場保持審慎態度。然而，泰國政府正計劃向外國遊客重開曼谷及其他主要旅遊地區。集團對泰國中至長期的經濟發展仍然樂觀，泰國團隊亦已整裝待發，當宏觀局勢好轉時即可重拾各個項目的發展步伐。

管理層討論及分析

日本 – 物業發展及投資

截至2021年9月30日，集團的五項東京投資物業的出租率為74%至99%。此外，集團於北海道新雪谷擁有面積達646,000平方呎的用地，已預留發展為高尚度假村，現正進行項目研究。

於2021年10月，集團以19,311.8百萬日圓（約1,351.8百萬港元）的代價出售三項投資物業 – Horizon Place Akasaka、Graphio Nishi-Shinjuku及Haluwa Shiba Koen。有關出售事項為集團變現其於該等物業的投資並獲得可觀回報的良機，同時將增加集團的營運資金以及現金流量。有關出售事項已於2021年11月15日完成。

交通服務及物業管理

集團多間附屬公司營運愉景灣的海陸交通及隧道服務。隨著新型冠狀病毒疫情漸趨穩定，渡輪及巴士載客量以及隧道吞吐量皆已回復至疫情前水平。為進一步提升乘客體驗，集團亦正升級其渡輪，包括改善座椅、地墊及顯示屏。不過，由於熟練的操作人員短缺，加上營運成本持續上升，交通服務仍然面對燃油價格及維修成本上漲的挑戰。香港政府於2020年4月推出為期五年的特別協助措施，有助減輕渡輪服務的部分財政負擔。集團持有愉景灣各服務營辦商50%權益。

集團於愉景灣以及香港其他地區的物業管理服務在市場中持續表現出眾。於本期間，團隊榮獲香港品質保證局頒發「抗逆貢獻嘉許大獎 – 抗逆貢獻金章」。一如既往，集團以環境的可持續發展為首要目標，日後將陸續於愉景灣採取措施，包括以符合歐盟六期排放標準的全新型號巴士取替四輛舊巴士，以及加強廚餘處理。

酒店業務

香港

儘管市場普遍認為全球旅遊業將隨著疫苗接種率上升而逐漸恢復，惟由於旅客外遊意欲仍未恢復、嚴格的入境隔離政策及企業差旅政策更改等利淡因素，酒店業或未能即時全面回復至正常水平。儘管如此，持續的留港度假熱潮，帶動良好入住率，集團持股50%的香港愉景灣酒店因而錄得高客房收入。然而，酒店業距離全面復甦仍有一段距離。

中國內地

隨著中國內地疫情防控成功，加上2021年4月至9月期間強勁的本地商務及旅遊內需支持，帶動上海素凱泰酒店的平均入住率取得逾72.7%的驕人成績。在本期間，The ZUK Bar和The Retreat分別被譽為年度最佳酒店酒吧和年度最佳酒店水療中心。該酒店亦獲著名旅遊雜誌《Condé Nast Traveler》2021年讀者之選評為「中國十大酒店」和「上海最佳酒店第四位」。

在2021年4月至9月期間，鑪舍酒店和服務式住宅的入住率亦錄得強勁表現，其餐廳和酒吧人流暢旺。該酒店獲《Condé Nast Traveler》2021年讀者之選評為「上海五大酒店」。

集團持有上述中國內地酒店業務的50%權益。

泰國

自2020年以來，泰國經濟和旅遊業一直受到新型冠狀病毒疫情爆發衝擊。儘管過去一年經營非常艱難，The Sukhothai Bangkok酒店團隊為賓客提供無與倫比的體驗，出色的表現獲得多項殊榮，包括獲《Travel + Leisure》2021年全球最佳大獎評為「曼谷最佳酒店第四位」、「亞洲最佳市區酒店第11位」及「全球最佳酒店第73位」。

休閒業務

於本期間，集團的休閒業務，包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club及DB Ice Rink，均取得良好的表現。

換上全新面貌後，Lantau Yacht Club獲遊艇碼頭行業協會(Marina Industries Association)頒發「五金錨獎」(Five Gold Anchors)認證。「五金錨獎」是業內最高榮譽之一，只授予為顧客提供持續高水平服務和設施的遊艇碼頭。

隨著政府逐步放寬社交距離限制，DB Ice Rink於本期間投入營運，開放予公眾溜冰並推出溜冰課程。這個香港最新的國際標準溜冰場，自開幕以來即獲得區內住戶及訪客一致好評。於2021年9月，DB Ice Rink的使用率(按溜冰課程、公眾溜冰及場地出租的營運總時數計算)達77.9%。

集團持有愉景灣休閒業務的50%權益。

醫療保健

集團的全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)提供全面的醫療保健服務，網絡遍及香港及澳門。健力的服務範疇包括提供慢性疾病管理的專科服務、中醫、牙科及醫學診斷服務，並為超過250間涵蓋普通科、專科及物理治療的聯營診所醫療網絡提供管理服務。

醫療保健為日常生活中不可或缺的一部分，因此相關服務需求維持穩定。經過2020/2021年疫情影響最深的一年後，診所營運逐步恢復，就診人次及每次平均診費保持穩定。

人力資源

截至2021年9月30日，集團的僱員總人數為1,546名。集團重視員工培訓與發展，並視之為提升人力資源的關鍵。培訓及發展活動根據集團的不同營運需要而設，主題涵蓋領導技能、解決問題能力、應對傳媒培訓，以至危機管理以及職業安全與健康。

集團不時檢討其員工福利，著眼於僱員的身心健康，以維持於人力資本市場的競爭優勢。於本期間，集團獲衛生署嘉許為「精神健康友善卓越機構」。

展望

隨著新型冠狀病毒疫苗接種計劃在全球各地實施，多個國家放寬限制，預期環球經濟將迎通貨再膨脹。然而，經濟增長前景仍面臨種種風險，包括地緣政治緊張局勢升溫、量化寬鬆政策逐步退出，以及新型冠狀變種病毒影響疫苗成效。基於上述因素，國際貨幣基金組織已輕微下調2021年全球國內生產總值增長預測至5.9%。

雖然全球經濟增長出現復甦，惟各經濟體的疫苗接種率及旅遊限制水平不一，各國經濟前景預期存在巨大差異。因應疫情影響持續，以及中美之間等國際地緣政治緊張的局勢，集團預期短至中期的經濟復甦步伐仍然波動。

於2021年，香港儘管仍然實施防疫措施及旅遊限制，但已逐步走出衰退困境，首季度的實際本地生產總值按年上升7%。包括官方失業率在內的其他指標已見逐步回落，顯示未來經濟將持續復甦。

管理層討論及分析

在低息環境、積壓已久的需求及經濟好轉三大因素推動下，香港的住宅銷售於2021年重拾升軌，住宅物業成交宗數大增，而樓價亦於7月創下歷史新高。隨著政府在近期的施政報告中公佈一系列的有利政策，預期未來土地供應將會有所增加。集團對香港物業市場保持樂觀，並將繼續物色合適機遇以擴大在香港的物業組合，同時持續發展愉景灣項目。因應最新總綱圖則獲批，愉景灣將建設全新住宅社區。

作為全球首個從疫情中復甦的主要經濟體，中國內地於2021年首季度的官方國內生產總值增長達9.8%。另外，消費支出與去年較低的基數相比已見回升，而商品價格則大致維持平穩。在國家雙循環發展戰略的帶動下，中國經濟來年將有望迎來穩步增長。除此之外，中央政府收緊政策以促進地產行業去槓桿化，預期此舉將改善地產行業的財務狀況並支持其可持續增長。然而，部分國內物業發展商面臨流動資金危機，影響了市場氣氛。於中國內地市場，集團早憑藉高尚住宅項目而佔據一席之地，儘管如此，集團日後將繼續持審慎態度，密切監察市場發展。

於報告期內，縱使全球經濟受到嚴重影響，集團的各個業務範疇仍展現出強勁韌性。集團會秉持靈活的經營方針，同時謹慎物色具有持久價值的合適投資機會、控制成本、維持穩健的流動資金，使各個業務分部有多元化發展。集團將繼續貫徹行之有效的核心業務策略，以推動業務長期持續發展並維護股東利益。

財務回顧

分部業績分析

物業發展

物業發展分部業績下跌44.6%至272.2百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：491.6百萬港元），反映交付予買家之已售出單位數目較去年同期減少。於2021年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額達874.6百萬港元。

物業投資

物業投資分部業績上升10.1%至313.9百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：285.0百萬港元），主要由於集團分佔合營公司興業太古滙業績較去年同期有所增長。另一方面，因應對辦公室及租住居所之需求疲軟，對集團部份物業（如荃灣中染大廈及香港租賃住宅物業）之出租率造成影響，致使來自香港及日本其他物業之淨租金收益減少。

交通服務及物業管理

隨著新型冠狀病毒疫情回穩，社交距離限制逐步放寬，愉景灣渡輪及巴士服務的平均每日載客量及收入已回復疫情前的正常水平。集團的物業管理服務為分部提供穩定的收入及淨溢利貢獻。

由於香港政府防疫抗疫基金之多項一次性補貼結束，加上燃料成本上升所帶來的挑戰，本期間之分部收益減少12.4%至26.9百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：30.7百萬港元）。

酒店業務

作為受新型冠狀病毒疫情打擊最嚴重之行業，集團之香港及泰國酒店業務於本期間之經營業績卻個別發展，錄得整體分部虧損10.9百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：虧損44.0百萬港元）。香港方面，集團因應香港市民對留港度假之殷切需求，配以強勁宣傳攻勢，取得可觀成果，香港愉景灣酒店之入住率繼續傲視同儕。至於泰國，在曼谷持續封城及全國新型冠狀病毒疫情肆虐下，The Sukhothai Bangkok之入住率保持在偏低水平，經營業績依然未如理想。

休閒業務

休閒業務分部主要包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club及DB Ice Rink，於本期間錄得分部收益4.1百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：9.7百萬港元）。除Lantau Yacht Club及DB Ice Rink仍處於營運初期，並正積極建立收入基礎外，所有其他會所均為集團帶來穩定收益。

醫療保健

集團醫療保健分部之虧損為0.2百萬港元，較去年同期減少13.4百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：溢利13.2百萬港元）。若計算去年同期之收益時撇除多項一次性其他收入（包括香港政府提供之防疫抗疫基金補貼），其整體表現保持穩定。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2021年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為3,277.4百萬港元（2021年3月31日：3,060.9百萬港元），而扣除銀行借貸及其他貸款總額11,592.8百萬港元（2021年3月31日：7,684.8百萬港元）後之債務淨額為8,315.4百萬港元（2021年3月31日：4,623.9百萬港元）。

於2021年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔40%、人民幣約佔49%、美元約佔1%、日圓約佔7%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2021年9月30日，集團之債務組合主要包括為其一般營運資金及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。

銀行借貸及其他貸款組合的到期日為一年內的佔23.5%（2021年3月31日：10.1%）、一年至兩年內的佔5.2%（2021年3月31日：1.4%）、兩年至五年內的佔68.7%（2021年3月31日：88.5%）及五年以上的佔2.6%（2021年3月31日：無）。

於2021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中以港元計值的約佔91%，其餘則為日圓。

股東資金及資本負債比率

於2021年9月30日，集團之股東資金增加485.8百萬港元至24,169.7百萬港元（2021年3月31日：23,683.9百萬港元）。

於2021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34.4%（2021年3月31日：19.5%）。

備用信貸

於2021年9月30日，集團之備用貸款總額為15,057.0百萬港元（2021年3月31日：10,461.0百萬港元），其中86.7%為已承諾信貸額。

於2021年9月30日，未動用之信貸額約為3,458.4百萬港元（2021年3月31日：2,772.4百萬港元）。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。

管理層討論及分析

於本期間，平均融資成本為年利率1.1%，而去年同期為年利率1.4%。

憑藉未動用貸款融資、庫存現金及預期營運現金流，集團具備足夠的財務資源，可為其現有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。

主要收購事項及項目

於2021年4月，集團完成收購位於上環荷李活道及摩羅上街之18個商舖及住宅單位，代價為375.3百萬港元。

於2021年6月，集團完成收購一幅位於杭州市臨安區之地塊，代價為557.0百萬港元。

於2021年5月及8月，集團完成愉景灣總綱圖則第7.0E號之補地價，總額為5,240.2百萬港元。

於2021年9月，集團已就收購位於杭州市錢塘區名為金沙印象城之零售連辦公樓之辦公室單位及車位使用權支付訂金149.4百萬港元。總代價人民幣413.6百萬元預期將分五期支付，而該項收購預計將於2022年1月19日或之前完成。

資產抵押

於2021年9月30日，賬面總值為315.0百萬港元（2021年3月31日：306.6百萬港元）之若干投資物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約813.6百萬港元（2021年3月31日：803.9百萬港元）之貸款向銀行作後償保證。

財務擔保合約

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，而涉及之財務擔保合約於2021年9月30日為104.9百萬港元（2021年3月31日：103.2百萬港元）。

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2021年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,277.7百萬港元（2021年3月31日：1,052.5百萬港元）。

除上文披露者外，於2021年9月30日，集團並無其他重大財務擔保合約。

其他資料

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2021年9月30日，董事及彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據本公司所採納之香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

A) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

董事姓名	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他/相關權益		
查懋成	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
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	790,469,647 ¹	790,469,647	53.22
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
夏佳理	信託受益人	265,619	-	-	-	265,619	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2021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%。於本報告日期，並無根據2021年計劃授出股份期權。

其他資料

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25日終止，惟2011年計劃之條文仍具有效力，足以讓在其終止前已授出之任何股份期權，將可根據2011年計劃繼續有效及予以行使。於本期間，440,000份股份期權已失效，概無股份期權根據2011年計劃條款獲授出、行使或註銷。根據2011年計劃，本期間股份期權之變動及於2021年9月30日未行使之股份期權詳情如下：

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2021年 4月1日結餘	本期間失效	於2021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
張浩觀	2018年3月12日	4.373	440,000	–	440,000
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
夏佳理	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
何柏貞	2017年2月28日	3.845	770,000	–	770,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	–	550,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	–	220,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
前董事 ⁶	2017年2月28日	3.845	6,600,000	–	6,600,000
	2018年3月12日	4.373	9,680,000	–	9,680,000
僱員	2018年3月12日	4.373	880,000	440,000	440,000
總計			44,880,000	440,000	44,440,000

⁴ 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。

⁵ 股份期權於各授出日期即時歸屬。

⁶ 包括i)兩名分別於2018年3月31日及2021年4月1日辭任的董事；及ii)已故查懋聲先生，根據2011年計劃，其私人代理人可於彼身故之日（即2020年11月6日（太平洋標準時間））起計之12個月期間內行使彼持有之8,690,000份股份期權。

主要股東

於2021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 ⁷	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 ⁸	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 ⁹	9.73
黃剛	受控法團之權益/ 與他人共同持有之權益	76,222,400 ¹⁰	5.13
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	74,560,800 ¹¹	5.02

⁷ 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則擁有一名力87.5%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後嗣。

⁸ 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。

⁹ 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。

¹⁰ 按2021年5月12日於聯交所之披露，4,936,800股股份由黃剛與他人共同持有，而71,285,600股股份則由黃剛控制之法團(包括Claudio Holdings Limited)持有。

¹¹ 按2021年5月14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，於2021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

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。董事會主席查懋成先生因有其他公務在身，未能出席本公司於2021年8月25日舉行之股東週年大會(「股東年會」)；本公司董事總經理鄧滿華先生擔任股東年會主席，張浩觀先生及顏文英女士(執行董事)、夏佳理先生(非執行董事)、張永霖先生(獨立非執行董事(「獨董」)兼薪酬委員會主席及審核委員會成員)、邵蓓蘭女士(獨董兼審核委員會成員)及鄧貴彰先生(獨董兼審核委員會主席、提名委員會及企業管治委員會成員)均有出席股東年會以回應提問。

其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則(包括不時生效的修訂)，作為其本身規管董事以及根據其職位及職務有可能管有集團內幕消息的特定僱員進行證券交易的常規守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定準則。

董事資料之變更

自2021年7月1日起，邵蓓蘭女士於任期屆滿後不再擔任香港交易及結算所有限公司風險管理委員會成員。

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：

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

根據貸款協議i、貸款協議ii及貸款協議iii(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本公司主席查懋成先生及其姊弟)，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持續不變。

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.20條及第13.22條的規定，並參照第13.13條及第13.16條之規定，下列為於2021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2021年9月30日，未償還股東貸款為813.6百萬港元，其中80.0百萬港元為營運資金貸款，而就加鋒獲授銀團信貸所提供之擔保為1,277.7百萬港元。
- b) 於2021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4,742.1百萬港元之墊款。大中里集團從事經營位於中華人民共和國上海市靜安區之投資物業及酒店物業，集團持有當中50%之權益。集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款之方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。有關墊款中，301.8百萬港元為無抵押、按年利率1.71%計息及須於2022年12月償還。根據有關銀行貸款之承諾，大中里集團須繳清所有銀行貸款，方可清償股東貸款。墊款餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- c) 於2021年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共1,297.2百萬港元之墊款及作出擔保。集團持有該等聯屬公司介乎31%至50%之權益。

於2021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8,130.6百萬港元，相等於集團於2021年9月30日的綜合資產總值44,400.2百萬港元的18.3%。

其他資料

該等聯屬公司於2021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	集團之 應佔權益
	百萬港元	百萬港元
非流動資產	27,150.1	13,575.0
流動資產	7,397.7	3,157.5
流動負債	(15,208.3)	(7,383.4)
流動負債淨額	(7,810.6)	(4,225.9)
非流動負債	(14,038.2)	(6,338.7)
股東盈餘	5,301.3	3,010.4

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
執行主席
查懋成先生

香港
2021年11月17日

簡明綜合財務報表審閱報告



致香港興業國際集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第18至42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2021年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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，2021年11月17日

簡明綜合損益表

截至2021年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2021年 百萬港元 (未經審核)	2020年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	1,966.5	2,480.9
銷售成本		(1,127.1)	(1,442.3)
毛利		839.4	1,038.6
其他收入		126.6	146.8
其他收益及虧損		(20.5)	98.6
銷售、行政及其他營運開支		(320.5)	(263.0)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現(虧損)/收益		(1.1)	2.7
未變現收益/(虧損)		118.6	(4.6)
財務費用	4	(55.8)	(71.9)
分佔聯營公司業績		-	-
分佔合營公司業績		158.9	102.3
除稅前溢利	5	845.6	1,049.5
稅項	6	(224.6)	(292.9)
期內溢利		621.0	756.6
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人	7	508.0	593.6
非控股權益		113.0	163.0
		621.0	756.6
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		34.2	40.0
攤薄		34.2	40.0

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元 (未經審核)	2020年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	621.0	756.6
其他全面收益/(開支)：		
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	3.1	(0.9)
公平值變動產生之遞延稅項	(0.2)	–
	2.9	(0.9)
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	130.5	282.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(80.3)	224.9
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	(0.3)	(77.3)
	49.9	430.5
期內其他全面收益(扣除稅項後)	52.8	429.6
期內全面收益總額	673.8	1,186.2
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	560.8	1,023.2
非控股權益	113.0	163.0
	673.8	1,186.2

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2021年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	14,118.0	15,075.2
物業、廠房及設備	11	2,742.2	2,768.0
使用權資產	12	92.3	103.0
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益	13	9,870.5	9,643.0
供出售待發展物業		4,518.5	932.4
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		55.0	52.6
按公平值計入損益之金融資產		527.8	527.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		91.5	85.1
其他資產		702.4	335.7
遞延稅項資產		66.1	113.9
		32,784.3	29,636.2
流動資產			
存貨		40.3	44.3
持作出售物業		2,283.0	2,205.1
供出售發展中物業		4,284.3	2,131.6
應收貿易賬款	14	72.7	79.5
按金、預付款項及其他應收款項		338.8	733.9
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		202.8	193.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		29.0	26.8
可退回稅項		74.2	29.3
銀行結餘及現金		3,277.4	3,060.9
		10,606.6	8,508.8
分類為持作出售之資產	15	1,009.3	-
		11,615.9	8,508.8
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	16	1,155.5	1,032.2
已收按金及其他金融負債		163.6	151.7
合約負債	17	744.9	300.2
一年內到期之銀行及其他貸款	18	2,722.3	776.8
租賃負債		14.5	18.9
一年內到期之其他負債	19	-	295.0
應付稅項		482.7	463.3
		5,283.5	3,038.1
流動資產淨值		6,332.4	5,470.7
總資產減流動負債		39,116.7	35,106.9
非流動負債			
合約負債	17	58.9	30.3
一年後到期之銀行及其他貸款	18	8,870.5	6,908.0
租賃負債		52.3	57.9
一年後到期之其他負債	19	2,623.7	1,037.0
遞延稅項負債		426.1	469.0
		12,031.5	8,502.2
		27,085.2	26,604.7
資本及儲備			
股本	20	371.3	371.3
儲備		23,798.4	23,312.6
本公司擁有人應佔權益		24,169.7	23,683.9
非控股權益		2,915.5	2,920.8
		27,085.2	26,604.7

簡明綜合權益變動表

截至2021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	非控股權益	總計	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2021年3月31日(經審核)	371.3	12,316.2	8,543.2	1,537.9	41.8	45.1	(19.8)	845.1	3.1	23,683.9	2,920.8	26,604.7	
期內溢利	-	508.0	-	-	-	-	-	-	-	508.0	113.0	621.0	
其他全面收益/(開支)：													
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	130.5	-	130.5	-	130.5	
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(80.3)	-	(80.3)	-	(80.3)	
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)	-	(0.3)	
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	-	-	-	-	-	-	3.1	-	-	3.1	-	3.1	
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產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)	-	(0.2)	
期內全面收益總額	-	508.0	-	-	-	-	2.9	49.9	-	560.8	113.0	673.8	
與擁有人之交易：													
收購附屬公司額外權益	-	(0.7)	-	-	-	-	-	-	-	(0.7)	0.7	-	
已派股息	-	(74.3)	-	-	-	-	-	-	-	(74.3)	-	(74.3)	
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(119.0)	(119.0)	
股份期權失效	-	0.5	-	-	(0.5)	-	-	-	-	-	-	-	
其他：													
期內未變現公平值淨收益轉撥至投資物業重估儲備	-	(133.2)	133.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內已變現公平值淨收益轉撥至投資物業重估儲備	-	45.1	(45.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於2021年9月30日(未經審核)	371.3	12,661.6	8,631.3	1,537.9	41.3	45.1	(16.9)	895.0	3.1	24,169.7	2,915.5	27,085.2	

簡明綜合權益變動表

截至2021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2020年3月31日(經審核)	371.3	11,547.3	8,588.7	1,537.9	42.0	45.1	(15.6)	(52.4)	3.1	22,067.4	2,678.8	24,746.2
期內溢利	-	593.6	-	-	-	-	-	-	-	593.6	163.0	756.6
其他全面收益/(開支)：												
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	282.9	-	282.9	-	282.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	224.9	-	224.9	-	224.9
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(77.3)	-	(77.3)	-	(77.3)
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	-	(0.9)	-	(0.9)
期內全面收益/(開支)	-	593.6	-	-	-	-	(0.9)	430.5	-	1,023.2	163.0	1,186.2
與擁有人之交易：												
收購附屬公司額外權益	-	(10.7)	-	-	-	-	-	-	-	(10.7)	10.7	-
已派股息	-	(104.0)	-	-	-	-	-	-	-	(104.0)	-	(104.0)
股份期權失效	-	0.2	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-
其他：												
期內未變現公平值淨收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至投資物業重估儲備	-	(3.5)	3.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益	-	-	(29.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自投資物業重估儲備	-	29.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2020年9月30日(未經審核)	371.3	12,052.4	8,562.7	1,537.9	41.8	45.1	(16.5)	378.1	3.1	22,975.9	2,852.5	25,828.4

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，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2021年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元 (未經審核)	2020年 百萬港元 (未經審核)
營運業務(所用)/所得現金淨額	(4,633.4)	1,075.1
投資活動		
合營公司償還貸款	28.5	41.0
來自合營公司的現金分派	45.0	45.0
出售物業、廠房及設備之所得款項	6.7	8.6
出售附屬公司之現金流入淨額	30.9	-
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資	23.4	25.9
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	18.3	8.1
出售投資物業之所得款項	80.0	61.6
添置物業、廠房及設備	(103.6)	(150.3)
添置按攤銷成本計量之債務工具投資	(35.5)	(19.2)
添置投資物業	(33.2)	(14.3)
收購投資物業所支付按金	(149.4)	-
貸款予合營公司	(26.5)	(57.8)
添置按公平值計入損益之金融資產	(23.8)	(30.2)
其他投資現金流量	15.8	8.2
投資活動所用現金淨額	(123.4)	(73.4)
融資活動		
新增銀行及其他貸款	4,510.0	2,538.0
非控股股東墊款	1,572.0	-
償還銀行及其他貸款	(600.0)	(3,175.3)
已派股息	(74.3)	(104.0)
已向非控股股東派付股息	(119.0)	-
向非控股股東償還股東貸款	(291.7)	(51.5)
其他融資現金流量	(68.1)	(63.8)
融資活動所得/(所用)現金淨額	4,928.9	(856.6)
現金及現金等值項目之增加淨額	172.1	145.1
期初之現金及現金等值項目	3,060.9	2,511.4
匯率變動之影響	44.4	70.7
期末之現金及現金等值項目	3,277.4	2,727.2
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	3,277.4	2,727.2

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除下文附註2(a)及2(b)所載述者外，編製截至2021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2021年3月31日止年度之年報所載者一致。

(a) 分類為持作出售之資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過一項銷售交易而非持續使用而收回，且該銷售被視為極有可能發生，該非流動資產則分類為持作出售之資產。倘其賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用而收回，則按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。分類為持作出售之投資物業於報告期末以公平值列賬。

(b) 集團採納之經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2021年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、利率基準改革第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)

2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金優惠

集團已於生效日期前提前採納香港財務報告準則第16號(修訂本)：2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金優惠。該修訂本將香港會計師公會於2020年6月頒佈的原修訂本延長一年。其允許承租人採用可行權宜方法，不評估因新型冠狀病毒疫情直接產生之特定租金優惠是否屬於租賃修訂，而是將該等租金優惠視作非租賃修訂入賬。該修訂本對出租人並無影響。

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

(c) 已頒佈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佈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綜合財務報表構成重大影響。

3. 收入及分部資料

集團已修訂其分部呈報基準，使其與主要營運決策者內部用作檢討分部表現之營運部門一致。新增之「休閒業務」分部包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club(此等過往計入「配套服務」)及DB Ice Rink(此過往計入「物業投資」)提供之所有服務，而先前之「配套服務」分部已重新命名為「交通服務及物業管理」。截至2020年9月30日止6個月之比較數字已就新營運分部分類予以重列，以加強各期間之比較。

集團分為六個營運部門：物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務、休閒業務及醫療保健。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	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021年9月30日止6個月							
貨品或服務種類：							
銷售物業	1,243.2	-	-	-	-	-	1,243.2
酒店收入	-	-	-	117.9	-	-	117.9
提供醫療保健服務	-	-	-	-	-	84.1	84.1
提供其他服務	8.7	15.6	122.0	-	134.5	-	280.8
來自客戶合約之收入	1,251.9	15.6	122.0	117.9	134.5	84.1	1,726.0
租金收入	2.9	237.1	0.4	-	0.1	-	240.5
綜合收入，如呈報	1,254.8	252.7	122.4	117.9	134.6	84.1	1,966.5
地區市場：							
香港及澳門	804.7	225.9	122.4	108.9	134.6	84.1	1,480.6
中國內地	440.3	-	-	-	-	-	440.3
日本	-	26.8	-	-	-	-	26.8
東南亞	9.8	-	-	9.0	-	-	18.8
總計	1,254.8	252.7	122.4	117.9	134.6	84.1	1,966.5
收入確認時間：							
於某個時間點	1,243.2	-	114.7	49.3	84.3	84.1	1,575.6
隨時間	8.7	15.6	7.3	68.6	50.2	-	150.4
總計	1,251.9	15.6	122.0	117.9	134.5	84.1	1,726.0

簡明綜合財務報表附註

截至2021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	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年9月30日止6個月							
貨品或服務種類：							
銷售物業	1,910.5	-	-	-	-	-	1,910.5
酒店收入	-	-	-	47.5	-	-	47.5
提供醫療保健服務	-	-	-	-	-	74.2	74.2
提供其他服務	6.6	14.4	98.6	-	86.8	-	206.4
來自客戶合約之收入	1,917.1	14.4	98.6	47.5	86.8	74.2	2,238.6
租金收入	2.8	239.5	-	-	-	-	242.3
綜合收入，如呈報	1,919.9	253.9	98.6	47.5	86.8	74.2	2,480.9
地區市場：							
香港及澳門	1,152.3	225.2	98.6	42.3	86.8	74.2	1,679.4
中國內地	746.4	-	-	-	-	-	746.4
日本	-	28.7	-	-	-	-	28.7
東南亞	21.2	-	-	5.2	-	-	26.4
總計	1,919.9	253.9	98.6	47.5	86.8	74.2	2,480.9
收入確認時間：							
於某個時間點	1,910.5	-	91.1	19.7	43.0	74.2	2,138.5
隨時間	6.6	14.4	7.5	27.8	43.8	-	100.1
總計	1,917.1	14.4	98.6	47.5	86.8	74.2	2,238.6

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	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	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021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	1,351.9	1,226.3	122.4	117.9	134.6	84.1	3,037.2
豁除聯營公司及合營公司之收入	(97.1)	(973.6)	-	-	-	-	(1,070.7)
綜合收入，如呈報	1,254.8	252.7	122.4	117.9	134.6	84.1	1,966.5
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)	274.3	459.6	26.9	(10.9)	4.1	(0.2)	753.8
豁除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	(2.1)	(145.7)	-	-	-	-	(147.8)
集團應佔業績	272.2	313.9	26.9	(10.9)	4.1	(0.2)	606.0
未分配其他開支							(1.9)
未分配公司費用							(63.1)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(44.2)
投資物業公平值變動之未變現收益 淨額(附註b)							115.1
集團應佔合營公司於投資物業權益 之公平值變動之未變現收益淨額， 扣除遞延稅項							9.1
期內溢利							621.0
非控股股東分佔期內溢利							(113.0)
本公司擁有人應佔期內溢利							508.0

簡明綜合財務報表附註

截至2021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	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年9月30日止6個月							
收入							
分部收入 — 集團、聯營公司及 合營公司對外部客戶之銷售額	2,040.9	1,025.5	98.6	47.5	86.8	74.2	3,373.5
扣除聯營公司及合營公司之收入	(121.0)	(771.6)	—	—	—	—	(892.6)
綜合收入，如呈報	1,919.9	253.9	98.6	47.5	86.8	74.2	2,480.9
業績							
分部業績 — 集團、聯營公司及 合營公司之已變現業績總額 (附註a)	491.5	387.9	30.7	(44.0)	9.7	13.2	889.0
扣除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	0.1	(102.9)	—	—	—	—	(102.8)
集團應佔業績	491.6	285.0	30.7	(44.0)	9.7	13.2	786.2
未分配其他收入							89.1
未分配公司費用							(52.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(57.7)
投資物業公平值變動之未變現虧損 淨額(附註b)							(5.1)
集團應佔合營公司於投資物業權益 之公平值變動之未變現虧損淨額， 扣除遞延稅項							(3.0)
期內溢利							756.6
非控股股東分佔期內溢利							(163.0)
本公司擁有人應佔期內溢利							593.6

附註：

- (a) 集團之分部業績包括聯營公司及合營公司之全部業績總額，扣除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2021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115.1百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：虧損5.1百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益118.6百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：虧損4.6百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出3.5百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：0.5百萬港元)。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	55.4	55.2
非控股股東墊款	15.9	15.6
租賃負債	1.4	1.8
銀行及其他貸款安排費用	9.5	14.1
	82.2	86.7
減：計入合資格資產之金額(附註)	(26.4)	(14.8)
	55.8	71.9

附註：

對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業、在建資產及翻新中投資物業融資，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1.39%(截至2020年9月30日止6個月：4.83%)。

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020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	(29.1)	(22.4)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(0.3)	2.5
撤銷附屬公司註冊之收益	-	(77.6)
出售附屬公司之收益	(2.2)	-
匯兌虧損/(收益)淨額	15.3	(9.1)
物業、廠房及設備折舊	100.3	87.3
使用權資產折舊	10.8	10.3
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	3.9	(14.5)
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	3.7	0.1
政府補助及補貼	(56.1)	(72.0)

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020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	63.6	44.6
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	72.7	99.2
土地增值稅	85.9	116.0
	222.2	259.8
本期間遞延稅項	2.4	33.1
	224.6	292.9

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	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現收益/(虧損)淨額		
– 集團	118.6	(4.6)
遞延稅項支出	(3.5)	(0.5)
非控股權益應佔	9.0	11.6
	124.1	6.5
– 合營公司，扣除遞延稅項	9.1	(3.0)
	133.2	3.5
(b) 豁除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利	374.8	590.1
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	45.1	29.5
	419.9	619.6
小計	553.1	623.1
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	(45.1)	(29.5)
本公司擁有人應佔期內溢利	508.0	593.6

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
派付截至2021年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙 (截至2020年9月30日止6個月：派付截至2020年3月31日止財政年度之 末期股息每股7港仙)	74.3	104.0

本公司董事宣派截至2021年9月30日止6個月之中期股息每股3港仙(截至2020年9月30日止6個月：每股4港仙)，合共約44.6百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：59.4百萬港元)。

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	
	2021年 百萬港元	2020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)	508.0	593.6

	截至9月30日止6個月	
	2021年	2020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	-	-
計算每股攤薄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，截至2021年及2020年9月30日止6個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
公平值		
期初	15,075.2	14,766.5
匯兌差額	(26.5)	28.5
添置	70.3	14.3
於損益確認之公平值變動		
– 出售時之已變現(虧損)/收益	(1.1)	2.7
– 未變現收益/(虧損)	118.6	(4.6)
出售	(80.0)	(61.6)
出售一家附屬公司	(29.2)	–
轉撥至分類為持作出售之資產(附註15)	(1,009.3)	–
期末	14,118.0	14,745.8

截至2021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24.3百萬港元，現金收益為80.0百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益56.8百萬港元及截至2021年9月30日止6個月確認出售時已變現虧損1.1百萬港元。

截至2020年9月30日止6個月，集團出售若干投資物業，原收購成本為15.9百萬港元，現金收益為61.6百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益43.0百萬港元及截至2020年9月30日止6個月確認出售時已變現收益2.7百萬港元。

投資物業於2021年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益118.6百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：虧損4.6百萬港元)，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2021年9月30日、2021年3月31日及撥轉至分類為持作出售之資產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
仲量聯行有限公司	日本
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

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,768.0	2,724.8
匯兌差額	(29.3)	23.4
添置	112.6	150.3
出售	(6.4)	(6.1)
折舊	(100.3)	(87.3)
出售一家附屬公司	(2.4)	-
轉撥至供出售發展中物業	-	(41.2)
期末	2,742.2	2,763.9

12. 使用權資產

截至2021年9月30日止6個月，集團並無訂立新租賃協議。截至2020年9月30日止6個月，集團訂立新租賃協議，用作醫療診所，為期兩年。於租賃開始時，集團確認使用權資產5.6百萬港元及租賃負債5.6百萬港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

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：

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	8,375.7	8,086.9
其他合營公司	1,494.8	1,556.1
	9,870.5	9,643.0

大中里

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

	2021年 9月30日 百萬港元	2021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	626.5	500.6
分佔收購後溢利	3,024.0	2,868.7
	3,650.6	3,369.4
貸款予大中里		
– 免息(附註a)	4,423.3	4,423.3
– 計息(附註b)	301.8	294.2
	8,375.7	8,086.9

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，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。
- (b) 給予大中里之貸款乃無抵押、按年利率1.71%(2021年3月31日：1.71%)計息及須於2022年12月償還。

大中里集團於2021年9月30日及2021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。

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	24,445.5	24,057.0
物業、廠房及設備	1,983.9	1,990.9
其他非流動資產	71.3	84.5
	26,500.7	26,132.4
流動資產		
銀行結餘及現金	980.6	1,368.2
其他流動資產	347.5	394.1
	1,328.1	1,762.3
流動負債		
銀行貸款 – 有抵押	1,200.4	970.2
股東貸款	8,876.6	8,892.7
其他流動負債	1,506.5	1,511.4
	11,583.5	11,374.3
流動負債淨額	(10,255.4)	(9,612.0)
總資產減流動負債	16,245.3	16,520.4
非流動負債		
銀行貸款 – 有抵押	6,157.5	7,129.5
股東貸款	550.1	542.2
遞延稅項負債	2,101.3	1,967.3
其他非流動負債	135.3	142.7
	8,944.2	9,781.7
資產淨值	7,301.1	6,738.7
集團分佔資產淨值	3,650.6	3,369.4

附註：

根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2021年9月30日之公平值為24,445.5百萬港元（相當於人民幣20,364.6百萬元）（2021年3月31日：24,057.0百萬港元（相當於人民幣20,332.5百萬元））。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）計量。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2021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。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(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：

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
尚未到期	50.2	42.7
逾期：		
0-60天	17.9	29.4
61-90天	0.5	2.2
超過90天	4.1	5.2
	72.7	79.5

15. 分類為持作出售之資產

於截至2021年9月30日止期間，集團已承諾一項計劃以出售若干香港及日本之投資物業。位於香港及日本之物業分別以代價72.0百萬港元及1,351.8百萬港元訂立買賣協議出售。位於日本之物業之出售事項已於2021年11月15日完成，預期其餘位於香港之物業之出售事項將於截至2022年3月31日止財政年度完成。據此，該等物業之賬面值約1,009.3百萬港元已於2021年9月30日之簡明綜合財務狀況表分類為「分類為持作出售之資產」。

16. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2021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93.6百萬港元(2021年3月31日：117.1百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
尚未到期	59.8	71.3
逾期：		
0-60天	26.6	42.3
61-90天	3.1	0.3
超過90天	4.1	3.2
	93.6	117.1

採購貨品及支付分包工程款項之平均信貸期為90天。

應付貿易賬款、撥備及應計費用包括(i)應計建築成本418.0百萬港元(2021年3月31日：365.9百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備328.5百萬港元(2021年3月31日：328.5百萬港元)。集團在進行物業發展活動之過程中，須根據有關當局批准之發展計劃，於發展項目內興建若干公共或公眾設施。集團已於可對此項所需承擔之金額作出可靠估計時，就該等建築成本作出撥備，此項承擔金額為328.5百萬港元(2021年3月31日：328.5百萬港元)。

17. 合約負債

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
物業銷售按金	674.0	246.8
客戶預付款	129.8	83.7
	803.8	330.5
減：計入流動負債之金額	(744.9)	(300.2)
計入非流動負債之金額	58.9	30.3

18. 銀行及其他貸款

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	11,028.8	7,418.8
債券及票據(附註b)	564.0	266.0
	11,592.8	7,684.8
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)	(2,722.3)	(776.8)
計入非流動負債之金額	8,870.5	6,908.0
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	2,722.3	776.8
一年至兩年內	602.5	105.0
兩年至五年內	7,970.0	6,803.0
五年後	298.0	–
	11,592.8	7,684.8
有抵押	140.0	140.0
無抵押	11,452.8	7,544.8
	11,592.8	7,684.8
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	465.3	465.3

附註：

- (a) 於2021年9月30日，集團銀行貸款按每年0.95%（2021年3月31日：0.96%）之平均邊際息率加香港銀行同業拆息率、其他相關銀行同業拆息率或其他基準利率計息。
- (b) (i) 於2013年4月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，本公司已根據中期票據計劃發行本金額300.0百萬港元之10年期按每年3.25%票面利率計息之非上市票據。
- (ii) 於2021年9月30日，未償還債券之本金總額為266.0百萬港元（2021年3月31日：266.0百萬港元），按每年0.47%（2021年3月31日：0.47%）之平均邊際息率加相關銀行同業拆息率計息。
- (c) 到期款項乃按各自的貸款協議所載還款期計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

19. 其他負債

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
非控股股東之墊款(附註a)	1,804.3	519.7
會所債券(附註b)	819.4	812.3
	2,623.7	1,332.0
減：計入流動負債之一年內到期款項	-	(295.0)
一年後到期款項	2,623.7	1,037.0

附註：

- (a) 該款項為附屬公司非控股股東之墊款，用以撥付該等附屬公司之發展項目及營運。該款項按香港銀行同業拆息加2.5%至3.5%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：

	2021年 9月30日 百萬港元	2021年 3月31日 百萬港元
愉景灣高爾夫球會	666.6	661.2
愉景灣康樂會	152.8	151.1
	819.4	812.3

於2021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607.7百萬港元（2021年3月31日：597.0百萬港元）及211.7百萬港元（2021年3月31日：215.3百萬港元）。

20. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2020年4月1日、2020年9月30日、2021年4月1日及2021年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2020年4月1日、2020年9月30日、2021年4月1日及2021年9月30日	1,485,301,803	371.3

21. 財務擔保合約

	2021年 9月30日 百萬港元	2021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)	104.9	103.2
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)	1,277.7	1,052.5

附註：

由於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

	2021年 9月30日 百萬港元	2021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	451.9	108.9
其他	2.7	2.7
	454.6	111.6

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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

	公平值		公平值 層級
	2021年 9月30日 百萬港元	2021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)	19.6	20.8	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	98.9	85.0	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註c)	36.5	41.7	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)	392.4	400.6	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)	35.4	31.8	第三層級
	582.8	579.9	

附註：

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2021年9月30日及2021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2021年9月30日及2021年3月31日在活躍市場之相關交易所之市場買入報價而釐定。
- (c) 無報價可換股貸款之公平值乃根據柏力克-舒爾斯定價模式而釐定，該模式之主要輸入數據包括預期波幅、股價、無風險利率及債券收益率。於獨立使用時，預期波幅增加將導致無報價可換股貸款之公平值計量增加。
由於有關風險對集團而言並不重大，故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。
- (d) 於2021年9月30日，非上市股本證券為私募股權基金之投資176.0百萬港元(2021年3月31日：184.1百萬港元)及無報價股本投資216.4百萬港元(2021年3月31日：216.5百萬港元)，乃運用估值技巧計量。該等技巧中之輸入參數為根據可觀察市場數據及不可觀察輸入數據(如公司特定財務資料)而釐定。
就私募股權基金投資之公平值計量之會計處理而言，管理層已釐定由普通合夥人所提供之呈報私募股權基金之資產淨值為私募股權基金之公平值。
就於投資對象之投資而言，指非上市公司之股權，投資的公平值根據投資對象資產及負債的公平值釐定。
由於有關風險對集團而言並不重大，故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。
- (e) 無報價股本投資之公平值乃運用估值技巧(包括盈利倍數(基於可比較上市公司之歷史盈利倍數)及貼現系數(基於私人公司與可比較上市公司之倍數之間的歷史相關性))而釐定。重大不可觀察輸入數據包括可比較公司之市盈率倍數(計及可比較公司之業務規模)。市盈率倍數輕微上升將導致公平值輕微增加，反之亦然。貼現系數增加將導致公平值減少，反之亦然。
由於有關風險對集團而言並不重大，故並無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析。

於本期間及過往期間，公平值層級的不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第三層級公平值計量之對賬

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
期初	474.1	474.0
期內收購	-	3.6
(虧損)/收益總額		
– 於損益中	(2.1)	11.5
– 於其他全面收益中	3.6	2.1
出售之所得款項	(10.1)	(0.3)
匯兌差額	(1.2)	8.6
期末	464.3	499.5

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。

24. 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) 與由控股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。於報告期末本公司三名(2020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	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
租金收入	1.3	2.8

- (b) 與一名董事之聯繫人進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
銷售物業	-	26.2

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止6個月

(c) 與集團合營公司進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他服務費	10.1	17.6
向合營公司收取之利息收入	6.4	6.3
向合營公司收取之租金收入	-	0.6
向合營公司支付之租金費用	2.3	2.1

(d) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為16.2百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：11.7百萬港元）。

Corporate Information and Investors' Calendar

公司資料及投資者日誌

BOARD OF DIRECTORS 董事會

Mr CHA Mou Zing Victor (*Executive Chairman*)
查懋成先生(執行主席)
Ms WONG CHA May Lung Madeline
(*Non-executive Deputy Chairman*)
王查美龍女士(非執行主席)
Mr TANG Moon Wah (*Managing Director*)
鄧滿華先生(董事總經理)
Mr CHEUNG Ho Koon
張浩觀先生
Ms NGAN Man Ying
顏文英女士
The Honourable Ronald Joseph ARCULLI
夏佳理先生
Mr CHA Mou Daid Johnson
查懋德先生
Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生
Mr FAN Hung Ling Henry
范鴻齡先生
Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士
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 HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士
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 HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士
Mr TANG Kwai Chang
鄧貴彰先生
Ms WONG CHA May Lung Madeline
王查美龍女士

CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE 企業管治委員會

Ms WONG CHA May Lung Madeline (*Chairman*)
王查美龍女士(主席)
Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生
Mr FAN Hung Ling Henry
范鴻齡先生
Mr TANG Kwai Chang
鄧貴彰先生

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
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
Industrial and Commercial Bank of China
(Asia) Limited
中國工商銀行(亞洲)有限公司
MUFG Bank, Ltd.
株式會社三菱UFJ銀行
Nanyang Commercial Bank, Limited
南洋商業銀行有限公司
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
華僑銀行
Standard Chartered Bank (Hong Kong) Limited
渣打銀行(香港)有限公司
Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd.
Hong Kong Branch
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
The Bank of East Asia, Limited
東亞銀行有限公司
United Overseas Bank
大華銀行

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

INVESTORS' CALENDAR 投資者日誌

2021/2022 INTERIM DIVIDEND

2021/2022年度中期股息

Closure of Registers of Members

暫停股份過戶登記

2 to 6 December 2021

2021年12月2日至6日

Dividend Payment Date

股息派發日期

20 December 2021

2021年12月20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

www.hkri.com

