

HKRI 香港興業國際
HKR International

45 *TOGETHER
WE FORTIFY*

STOCK CODE 股份代號：00480

***TOGETHER
WE FORTIFY***

INTERIM REPORT 中期報告 22/23



***TOGETHER
WE FORTIFY***

目錄

02 業務及
財務概要

19 簡明綜合
財務報表
審閱報告

04 管理層討論及
分析

20 簡明綜合
損益表

12 其他資料

21 簡明綜合
損益及其他
全面收益表

26 簡明綜合
現金流量表

22 簡明綜合
財務狀況表

27 簡明綜合
財務報表附註

24 簡明綜合
權益變動表

封底
內頁 公司資料

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內的重大事項

4月

- 本公司簽署首項與可持續發展表現掛鈎的貸款，總貸款額達24億港元，展現集團對長期可持續發展的承諾

6月

- 公佈2021/22全年業績

8月

- 召開2022年股東週年大會，會上夏佳理先生退任非執行董事
- 中染大廈落成40週年誌慶
- 林海山城單位首次招標發售
- 杭州市商業項目金沙印象城的辦公樓改名為香港興業國際中心

5月

- 與希慎興業有限公司合作發展、位於大埔的國際級低密度海景府邸正式命名為「林海山城」
- 取得林海山城入伙紙

7月

- 查耀中先生獲委任為非執行董事

9月

- 香港興業國際45週年誌慶，展開以「眾心成城 Together We Fortify」為主題的活動

財務概要

	截至 9月30日止6個月		截至 3月31日止年度
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2022年 百萬港元
業績			
持續經營業務收入	796.3	1,882.4	4,167.9
本公司擁有人應佔溢利	17.6	508.0	1,097.3
持續及終止經營業務產生的每股基本盈利(港仙)	1.2	34.2	73.9

	9月30日		3月31日
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2022年 百萬港元
財務狀況			
資產總值	41,726.3	44,400.2	43,407.5
負債總額	15,536.0	17,315.0	15,461.2
本公司擁有人應佔權益	23,318.6	24,169.7	25,026.9
每股資產淨值(港元)	15.7	16.3	16.8

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2022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796.3百萬港元，較去年同期之1,882.4百萬港元（重列）減少57.7%。由於直至本財政年度下半年才有按期完成之物業發展項目，以致銷售物業所得收入及溢利均顯著下跌。

於本期間，影響集團基礎溢利（撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額）之其他因素包括：i) 利率上升導致財務成本淨額增加；ii) 本期間人民幣、泰銖及日圓持續貶值，導致換算外幣資產產生匯兌虧損淨額；iii) 按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損；及iv) 集團分佔合營公司業績減少。

因此，集團的基礎溢利（撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額）為28.4百萬港元，較去年同期之374.8百萬港元相應減少92.4%。若計入投資物業公平值變動之未變現虧損淨額，本公司擁有人應佔溢利為17.6百萬港元，較去年同期之508.0百萬港元減少96.5%。

本期間每股基本盈利為1.2港仙，去年同期則為34.2港仙。

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。而於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股3港仙。

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842.7百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入450.1百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達167.1百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益118.1百萬港元。

物業發展

香港

本期間初期，市場繼續受第五波疫情影響，政府仍實行嚴格的社交距離措施，窒礙了經濟活動，亦因而拖累物業銷售。同時，主要經濟體系加息，無可避免對香港住宅物業市場帶來影響，成交價呈下行跡象。面對市況低迷，集團繼續持審慎態度實施各項策略。

集團在本期間繼續於愉景灣進行優化工程及各項規劃，實現集團對社區的承諾，為愉景灣展開新里程。除了建造優質房屋配合市場日益增加的需求外，基礎建設及設施的升級優化，亦可讓現時社區居民受惠。集團持有愉景灣50%權益。

集團繼續按照愉景灣總綱圖則第7.0E號規劃及發展位於愉景北之地塊。預期整個項目的總樓面面積將超過130萬平方呎，提供逾1,400個住宅單位。該項目第一期（19期）建築工程已於2022年2月展開，預期地基工程將於2023年竣工。

城市規劃委員會(「城規會」)於2022年1月原則上批准將愉景灣6f區的員工宿舍改劃為住宅用途。總綱圖則已呈交地政總署，目前仍在審批中，待改建完成後，6f區將提供超過500個住宅單位。於本期間，集團亦已向城規會提交其他更改土地用途申請，涉及範圍包括愉景灣10b區及遊艇會B區。

位於大埔的海景豪宅項目林海山城於2022年5月取得入伙紙，由六大國際級知名設計師團隊攜手打造該項目的建築、室內及園林景觀設計。該項目設有34,000平方呎的尊貴住客會所CLUB LUCCA，提供多達30項娛樂休閒設施。憑藉頂級設施和完善交通網絡等優越條件，林海山城日後可望受惠於未來北部都會區發展計劃。自2022年8月開售以來，市場對該項目反應良好。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%。

其他地區的多個發展項目正有序推進中。位於荷李活道及摩羅上街的住宅重建項目已於2022年5月展開地基工程。

集團於香港的住宅項目概述如下：

項目	截至2022年9月30日的狀況
愉景灣意堤 (佔50%權益)	單位總數：196 已售單位：189(2022/23財年上半年售出1個單位) 本期間銷售收益：24.2百萬港元 2個已售單位的收入已於本期間入賬。
愉景灣意峰 (佔50%權益)	單位總數：21幢花園洋房 已售單位：5
大埔林海山城 (佔40%權益)	單位總數：262 已售單位：9 本期間銷售收益：255.7百萬港元 已售單位的收入將於本期間後入賬。

中國內地

於本期間，由於疫情反彈及嚴厲的防疫措施令經濟活動受阻，加上部分物業發展商的債務問題浮現，導致中國內地住宅市場受到打擊，住宅物業的工程進度及成交量皆因而放緩。

鑒於市道低迷，中央政府及地方政府推出了連串支援措施，預期住宅物業市場將逐步整固及回穩。於集團業務所在的上海及其他城市，整體物業市場相對穩定，樓價維持堅穩。

集團於2022年1月收購位於上海市松江區的住宅地塊，將發展為低密度住宅，提供一系列公寓及別墅。項目現正進行規劃，預計將於2023年初開始施工。

位於杭州市的耦賢里正進行建築工程，將會提供295個優質低密度住宅單位。項目於2022年10月開始預售，預期於2023年落成。

嘉興市豪華住宅項目星逸園提供392個高層公寓單位及別墅，於本期間繼續進行開售前推廣。

管理層討論及分析

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2022年9月30日的狀況
浙江省嘉興市		
星逸園	768,000	392個高層公寓單位及別墅。 建築工程及開售前推廣進行中。 預期預售時間：2023年第一季度 預期落成時間：2023年
浙江省杭州市		
稠賢里	430,000	245個低層公寓單位及50幢別墅。 建築工程進行中。 2022年10月開始預售。 預期落成時間：2023年
上海市		
松江區SJS30003-02-04號地塊	350,000	252個公寓單位及57幢別墅，地積比率為1:1。 項目正在規劃中。 預期動工日期：2023年初

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

泰國

於本期間，泰國逐步放寬旅遊限制，重新開放外國旅客入境。儘管如此，泰國經濟及遊客人數復甦步伐緩慢，短期內將難以恢復至疫情前的經濟活動水平及遊客人數。

於本期間，由於市場處於整固期，集團因而著眼於申請各項政府許可，同時為規劃中的項目及銷售活動作好周全準備，以期在市場氣氛回暖時搶佔先機。

隨著當地解除旅遊限制，預期物業市場前景將逐步好轉。集團將會繼續密切留意市況，以評估合適的發展及投資機會，並將物色價格合理的地塊以增添土地儲備。

物業投資

香港

隨著政府逐步放寬社交距離措施、重新開放早前強制關閉的部分表列處所，以及發放新一輪消費券，皆對經濟活動有提振作用。然而，今年8月份本地消費仍然按年錄得負增長。鑒於經濟前景尚未明朗，預期整體零售租賃市場仍然不穩定。集團採取積極策略並推出一連串營銷活動，維持各項目出租率。

愉景灣物業投資項目於本期間表現穩健。愉景廣場(包括愉景廣場擴展部分)及愉景北商場的平均出租率分別達87%及90%。集團目前正計劃為愉景灣的商場進行改善工程，以提升居民及訪客的整體體驗。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

另一方面，集團不但成功保留荃灣中染大廈的主要租戶，更引進一批新租戶進駐，令本期間的平均出租率達到93%。加上社交距離措施放寬，8呎半商場的零售額及客流量自2022年5月起均已逐步回升。

土瓜灣聯合報大廈於本期間的平均出租率為97%，並已申請契約修訂將土地用途由工業改為住宅，現時有待批出補地價建議。於本期間，位於長沙灣樓高24層的寫字樓西港都會中心獲新租戶進駐，承租率達75%；而位於九龍塘的住宅大廈合勤名廈則錄得平均出租率76%。

中國內地

於本期間，位於上海市的興業太古滙的兩幢辦公樓香港興業中心一座及二座合共錄得近100%的平均出租率，而商場的平均出租率則為92%。由於持續推行多項措施保留租戶，因此錄得相對較高的續租率（包括主要租戶）。該項目不但吸納了新租戶，租金調升率亦錄得正增長。集團持有興業太古滙50%權益。

於2022年4月至5月期間上海市實施封城措施，興業太古滙商場亦需要關閉停業。至2022年6月，多項防控措施繼續衝擊商場表現。面對充滿挑戰的環境，商場已針對新型冠狀病毒疫情制定及實施全面的行動方案及恢復營業計劃，因此在封城措施解除後得以迅速復業。

由於封城的關係，興業太古滙商場於本期間內的營業額及人流按年下跌約50%。但由於集團持續提升租戶組合，興業太古滙商場的營業額及人流自2022年7月起逐步重拾增長步伐。

杭州市金沙印象城的辦公樓已改名為香港興業國際中心。集團於該項目持有156個辦公單位及62個停車泊位使用權。於本期間，該物業成功保留其主要租戶，平均出租率達94%。

自2022年1月完成收購後，該項目已為集團帶來經常性收入。為維持這收入來源，集團藉著一系列措施吸納及保留租戶，包括拓展租賃渠道，加大多媒體營銷力度，並提升租戶及物業管理服務。集團將繼續加強其投資組合，將租戶基礎擴大至更多目標行業，並通過改善物業設施提升競爭力。

集團將繼續以長三角地區為據點，於中國內地物色優質物業，穩定增加收入。

交通服務及物業管理

交通服務

愉景灣的交通運輸業務由集團旗下附屬公司負責管理，集團持有該等公司50%權益。隨著疫情於本期間漸趨穩定，渡輪及陸路交通服務需求亦見穩步回升。然而，由於人力資源市場的競爭日趨激烈，熟練操作人員短缺仍然是主要營運挑戰。集團按情況採取了臨時服務調配，以應對不斷變化的情況。該業務分部面對的其他挑戰包括燃料及維修等營運成本上升。儘管財政負擔加劇，但巴士票價上調，加上政府為渡輪業提供的特別協助措施，均紓緩了部分財政負擔。

集團交通服務的策略重點之一，包括推進各項可持續發展計劃，以期控制排放量。新購置的三輛符合歐盟六期標準的雙層巴士將於2022/23財政年度下半年交付，預期將進一步改善繁忙時間的巴士載容量。集團正計劃採購全新單層電動巴士，以及零排放的後勤服務車輛。

愉景灣碼頭已於2022年10月展開翻新工程，而中環三號碼頭亦將於取得政府批准後進行翻新。該等翻新工程將提升顧客體驗，為居民及訪客提供更舒適的旅程。

管理層討論及分析

物業管理

集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務繼續有優秀表現。團隊致力提供卓越服務，並獲委任管理林海山城。

物業管理團隊致力創建充滿愛與關懷的社區。團隊提供溫室耕作及插花藝術工作坊、安排關懷長者活動及服務，並舉辦烘焙比賽及龍舟競賽等受歡迎活動，藉此建立聯繫愉景灣家庭的社區網絡。

酒店及休閒業務

酒店業務

隨著疫情漸趨穩定及社交距離措施逐步放寬，此業務分部於本期間後段穩步恢復。然而，由於全球各國於過去數年持續實施旅遊限制，令酒店業受到沉重打擊，因此酒店業務尚需時日方可回復至疫情前水平。

香港

於本期間，第五波疫情漸趨緩和，酒店市場亦開始迎來復甦。由於留港度假熱潮持續，繼去年主題留港度假套餐大受歡迎後，香港愉景灣酒店再接再厲，推出其他主題的套餐，並舉辦一系列全新營銷活動。因此，該酒店於本期間錄得72%的平均入住率。集團持有該酒店的50%權益。

中國內地

上海於2022年4月至5月期間全市封城，並於2022年6月繼續實施防控措施，嚴重影響上海素凱泰酒店及鑛舍(集團持有兩者50%權益)的業務。儘管如此，受惠於政府成功防控疫情，兩間酒店於封城後的平均入住率漸見回升。

泰國

於本期間，泰國的旅遊限制逐步放寬，預期遊客人數穩步回升。因此，The Sukhothai Bangkok有望受惠於泰國旅遊業的持續復甦。The Sukhothai Bangkok的全新豪華水療按摩設施The Sukhothai Spa已於本期間動工，預期將於2023年啟用。

休閒業務

休閒業務分部的各項業務繼續有良好表現，進一步鞏固愉景灣作為香港熱門休閒勝地的地位。

於本期間，Lantau Yacht Club (「LYC」) 的到訪會員人數增加，此乃由於LYC的「悠航假期(yachtcation)」計劃受到市場歡迎，以及通過合作夥伴引入了全面的遊艇服務。愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)憑藉超卓的服務及獨特的球場設計，在本港尚未完全通關的情況下成功吸納更多球手到訪，因此於本期間錄得較高的球場使用率。集團現正計劃於2023年進一步優化LYC及DBGC。

符合國際標準的愉景灣溜冰場配備最先進的設施，並已逐漸發展成為冰上曲棍球及溜冰活動的首選場地，從其獲選為世界級團體滑冰比賽-2023年亞洲滑冰邀請賽(2023 Skate Asia)的主辦場地可見一斑。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

人力資源

截至2022年9月30日，集團共有1,443名僱員。

集團不時檢討其員工福利，以維持於人力資本市場的競爭優勢。於本期間，香港辦事處推出一系列全新的員工福利，包括生日假以及向長期服務員工頒發特別獎勵，藉以表揚僱員作出的貢獻。

集團非常著重僱員的身心健康。香港辦事處推出「星期五便服日」計劃，鼓勵員工在工餘時間參與康樂活動。為營造一個更健康、更快樂及更具生產力的工作環境，集團推行「至Fit興業人」企業健康計劃，定期舉辦不同有益身心健康的活動，其中包括由註冊營養師及物理治療師主講的網上講座。

於本期間，集團在僱員再培訓局舉辦的ERB人才企業嘉許計劃中榮獲「人才企業-企業大獎(2020-22)」，並獲強制性公積金計劃管理局頒發「電子供款獎」、「積金推廣獎」及「積金好僱主5年+」獎項。

展望

縱觀全球，在通脹高企、地緣政治局勢加劇、新型冠狀病毒疫情持續的綜合影響下，國際貨幣基金組織預測全球增長將由2021年的6.0%放緩至2022年的3.2%，且預期2023年的升幅將進一步收窄。中國內地及香港的經濟活動於本期間內大幅縮減，特別是2022年第一季度疫情再度肆虐，更令各行各業遭受重創。儘管在各地政府推行一系列支援措施後，經濟呈現溫和復甦跡象，惟市場前景仍然憂喜參半，恢復至疫情前水平的道路依然漫長。

香港興業國際45週年 • 眾心成城

2022年是集團成立45週年誌慶。過去45年，憑藉經反覆淬鍊的企業策略，集團安然跨越種種市況變遷，今後將繼續多管齊下，應對近期市場波動所帶來的挑戰，推進長期增長。

推進策略藍圖，為美好前景奠定基礎

自上一財政年度起，集團著手簡化其業務架構以便更專注於核心業務，同時致力加強其物業組合及土地儲備，並採取多項措施加強管理市場風險。集團亦已啟動策略性的「愉景灣2.0」藍圖。除了將於2024年起分期推出的全新住宅項目外，集團將改善基礎建設以及提升會所和休閒設施，務求開拓更多綠化空間、提供優質居所，讓居民及訪客享受更佳的休閒體驗。

展望未來，集團將繼續把握大灣區的發展機遇，同時拓展在長三角地區的業務，發展更多元化的住宅、商業及酒店業務組合，進一步鞏固穩健的資產負債表及業務根基，令其作為優質物業及社區發展商的聲譽更形顯著。

集團將繼續與持份者攜手推行可持續發展戰略，實現集團的願景，為社會創造優質美好生活。面對充滿挑戰的市況，集團將保持警惕，並把握各種機遇，致力締造更美好的業務前景。

財務回顧

分部業績分析

物業發展

物業發展分部業績錄得虧損111.5百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：溢利272.2百萬港元)。由於本期間並無按期完成之新發展項目，銷售物業所得收入及溢利均因而受到影響。於2022年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為29.8百萬港元。

管理層討論及分析

物業投資

物業投資分部溢利下滑11.2%至278.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：313.9百萬港元)。於本期間，集團完成出售所有位於日本之投資組合並自出售兩項餘下投資物業產生已變現收益26.9百萬港元。由於中國內地多處封城，集團分佔合營公司興業太古滙之業績有所減少。香港其他物業之整體淨租金收益維持穩定。

交通服務及物業管理

交通服務及物業管理分部的分部溢利上升19.7%至32.2百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：26.9百萬港元)。儘管愉景灣渡輪及巴士服務的每日平均載客量自上個財政年度末起均有所改善，惟仍低於去年同期的水平。然而，由於：i)所有巴士路線的票價調整自2022年7月起生效；ii)政府的多項補貼(包括防疫抗疫基金)有助紓緩營運及維修成本壓力；及iii)集團的物業管理服務繼續為該分部提供穩定收入及溢利，使有關影響得以減輕。

酒店業務

由於泰國酒店業務的入住率回升，以及香港愉景灣酒店在留港度假的市場上繼續維持其獨特地位，酒店業務分部於本期間的分部虧損減少至4.9百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：10.9百萬港元)。

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、DBGC、LYC及愉景灣溜冰場，於本期間錄得分部溢利17.1百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：4.1百萬港元)。DBGC及LYC的會所設施日趨完善，提升使用度之餘亦吸引大量債券轉讓和其他會員服務需求增加，帶來額外收入。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2022年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為1,920.4百萬港元(2022年3月31日：2,717.7百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額10,965.1百萬港元(2022年3月31日：10,655.4百萬港元)後之債務淨額為9,044.7百萬港元(2022年3月31日：7,937.7百萬港元)。

於2022年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔50%、人民幣約佔20%、美元約佔4%、日圓約佔23%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2022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中還款期為一年內的佔20.9%(2022年3月31日：22.4%)、一年至兩年內的佔32.3%(2022年3月31日：30.4%)、兩年至五年內的佔44.1%(2022年3月31日：44.4%)及五年以上的佔2.7%(2022年3月31日：2.8%)。

於2022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2022年9月30日，集團之股東資金減少1,708.3百萬港元至23,318.6百萬港元(2022年3月31日：25,026.9百萬港元)。

於2022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38.8%(2022年3月31日：31.7%)。

備用信貸

於2022年9月30日，集團之備用貸款總額為16,901.0百萬港元(2022年3月31日：14,638.6百萬港元)，其中88.1%為已承諾信貸額。

於2022年9月30日，未動用之信貸額約為5,908.2百萬港元(2022年3月31日：3,956.2百萬港元)。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1.8%，而去年同期為年利率1.1%。

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。

主要出售事項

集團於2022年2月就位於日本之兩項投資物業之出售事項訂立買賣協議，總代價為237.4百萬港元，有關出售事項已於2022年4月完成及收取餘款。

資產抵押

於2022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1,503.8百萬港元(2022年3月31日：854.5百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

財務擔保合約

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2022年9月30日為95.9百萬港元(2022年3月31日：107.1百萬港元)。

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2022年9月30日，按股權比例40%之銀行貸款結餘為1,206.5百萬港元(2022年3月31日：1,616.1百萬港元)。

除上文披露者外，於2022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

截至2022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	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
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
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
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，截至2022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，140,000份股份期權已失效，概無股份期權根據2021年計劃獲授出、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年計劃條款獲行使或失效。根據2021年計劃及2011年計劃，本期間股份期權之變動及截至2022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2022年 4月1日結餘	本期間內失效	於2022年 9月30日結餘
查懋成	2021年11月24日	3.028	9,500,000	–	9,500,000
鄧滿華	2021年11月24日	3.028	6,000,000	–	6,000,000
張浩觀	2021年11月24日	3.028	3,000,000	–	3,000,000
顏文英	2021年11月24日	3.028	3,000,000	–	3,000,000
王查美龍	2021年11月24日	3.028	3,500,000	–	3,500,000
查懋德	2021年11月24日	3.028	2,400,000	–	2,400,000
張永霖	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
范鴻齡	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
何柏貞	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
邵蓓蘭	2021年11月24日	3.028	600,000	–	600,000
鄧貴彰	2021年11月24日	3.028	1,200,000	–	1,200,000
前董事 ⁶	2021年11月24日	3.028	2,400,000	–	2,400,000
僱員	2021年11月24日	3.028	4,740,000	140,000	4,600,000
總計			39,940,000	140,000	39,800,000

⁴ 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。

⁵ 股份期權於授出日期即時歸屬。

⁶ 一名於2022年8月24日退任之董事。

其他資料

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 ^{7,8}	每股行使價 (港元)	股份期權數目		
			於2022年 4月1日結餘	本期間內失效	於2022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
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
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
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 ⁹	2017年2月28日	3.845	4,620,000	–	4,620,000
	2018年3月12日	4.373	5,940,000	–	5,940,000
僱員	2018年3月12日	4.373	440,000	–	440,000
總計			35,750,000	–	35,750,000

⁷ 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。

⁸ 股份期權於各授出日期即時歸屬。

⁹ 包括三名分別於2018年3月31日、2021年4月1日及2022年8月24日辭任或退任的董事。

主要股東

截至2022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 ¹⁰	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 ¹¹	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 ¹²	9.73
黃剛	受控法團之權益/與他人共同持有之權益	76,222,400 ¹³	5.13
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	74,560,800 ¹⁴	5.02

¹⁰ 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。

¹¹ 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。

¹² 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。

¹³ 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。

¹⁴ 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，截至2022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。

其他資料

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14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。為提高集團之企業管治及遵守管治守則，本公司已訂立企業文化政策、舉報政策及反欺詐政策，所有該等政策均可於本公司網站(www.hkri.com)查閱。

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

於2022年6月30日，范鴻齡先生於任期屆滿後不再擔任行政長官創新及策略發展顧問團之成員。

於2022年7月4日，查耀中先生獲委任為本公司非執行董事。

查懋德先生獲委任為香港科技大學（「科大」）校董會財務委員會增選外部成員，任期自2022年7月1日起為期一年，並獲委任為科大顧問委員會成員，任期為三年，至2025年9月18日。

自於2022年8月24日舉行之股東週年大會結束起，夏佳理先生退任本公司非執行董事。

自2022年10月18日起，王查美龍女士不再擔任CCMTrust之董事。

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股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2022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2022年5月26日，本公司與希慎興業有限公司(「希慎」)按彼等各自於加鋒有限公司(「加鋒」，為本公司(間接擁有40%權益)與希慎(間接擁有60%權益)就於新界大埔之住宅物業開發而成立之合營公司)的實際股權比例向加鋒提供免息、無抵押及無固定還款期之股東貸款1,500.0百萬港元(即集團所佔部份為600.0百萬港元)，以供加鋒在融資到期日2022年5月26日向銀行融資之原貸款人作出部份還款。截至2022年9月30日，集團向加鋒提供之無抵押及無固定還款期之墊款總額為1,491.9百萬港元(包括上述之600.0百萬港元)，其中80.0百萬港元作為營運資金貸款，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。

於2022年5月26日，其中一名融資原貸款人將加鋒所獲授本金金額為5,000.0百萬港元之銀行融資延長18個月，新到期日為2023年11月26日，利率為相關計息期(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上0.79%年利率之總和。本公司繼續按本公司於加鋒之實際股權比例(即40%)提供加鋒就銀行融資應盡之責任之擔保。截至2022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1,206.5百萬港元。

- b) 於2022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4,721.7百萬港元之墊款。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，281.4百萬港元為無抵押、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。

其他資料

- c) 於2022年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共1,132.9百萬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2022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8,553.0百萬港元，相等於集團截至2022年9月30日的綜合資產總值41,726.3百萬港元的20.5%。

該等聯屬公司截至2022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	24,946.0	12,472.8
流動資產	8,323.5	3,464.6
流動負債	(17,064.1)	(8,134.6)
流動負債淨額	(8,740.6)	(4,670.0)
非流動負債	(11,720.1)	(5,197.8)
股東盈餘	4,485.3	2,605.0

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
2022年11月16日



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20至46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2022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，以及包括主要會計政策和其他解釋資料的附註。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，2022年11月16日

簡明綜合損益表

截至2022年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2022年 百萬港元 (未經審核)	2021年 百萬港元 (重列及 未經審核)
持續經營業務			
收入	3	796.3	1,882.4
銷售成本		(443.5)	(1,059.0)
毛利		352.8	823.4
其他收入		105.1	126.5
其他收益及虧損		(111.1)	(20.5)
銷售、行政及其他營運開支		(310.2)	(304.7)
投資物業公平值變動及出售之收益/(虧損)			
出售時之已變現收益/(虧損)		26.9	(1.1)
未變現(虧損)/收益		(16.6)	118.6
財務費用	4	(85.3)	(55.5)
分佔聯營公司業績		(0.1)	-
分佔合營公司業績		123.8	158.9
除稅前溢利	5	85.3	845.6
稅項	6	(46.4)	(224.4)
持續經營業務期內溢利		38.9	621.2
已終止經營業務			
已終止經營業務期內虧損	8	-	(0.2)
期內溢利		38.9	621.0
本公司擁有人應佔期內溢利：			
來自持續經營業務		17.6	507.5
來自已終止經營業務	8	-	0.5
本公司擁有人應佔期內溢利	7	17.6	508.0
非控股權益應佔期內溢利/(虧損)：			
來自持續經營業務		21.3	113.7
來自已終止經營業務	8	-	(0.7)
非控股權益應佔期內溢利		21.3	113.0
來自持續經營業務每股盈利	10		
基本(港仙)		1.2	34.2
攤薄(港仙)		1.2	34.2
來自已終止經營業務每股盈利	10		
基本(港仙)		-	-
攤薄(港仙)		-	-

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元 (未經審核)	2021年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	38.9	621.0
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	(21.4)	3.1
公平值變動產生之遞延稅項	0.1	(0.2)
	(21.3)	2.9
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	(888.9)	130.5
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(743.3)	(80.3)
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	1.9	(0.3)
	(1,630.3)	49.9
期內其他全面(開支)/收益，扣除稅項	(1,651.6)	52.8
期內全面(開支)/收益總額	(1,612.7)	673.8
下列應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(1,634.0)	560.8
非控股權益	21.3	113.0
	(1,612.7)	673.8
本公司擁有人應佔全面(開支)/收益總額來自：		
持續經營業務	(1,612.7)	675.3
已終止經營業務	-	(1.5)
	(1,612.7)	673.8

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2022年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	14,219.4	14,303.1
物業、廠房及設備	12	2,639.5	2,741.8
使用權資產	13	79.6	85.5
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益	14	9,941.8	10,222.2
供出售待發展物業		4,503.6	4,592.0
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		21.8	44.2
按公平值計入損益之金融資產		462.4	528.0
按攤銷成本計量之債務工具投資		58.8	73.0
其他資產		548.6	702.0
遞延稅項資產		60.0	57.6
		32,535.5	33,349.4
流動資產			
存貨		34.9	32.5
持作出售物業		780.4	877.8
供出售發展中物業		5,666.2	4,596.8
應收貿易賬款	15	51.9	63.9
按金、預付款項及其他應收款項		379.6	1,252.4
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		199.0	205.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		41.2	34.3
可退回稅項		113.1	85.8
銀行結餘及現金		1,920.4	2,717.7
		9,190.8	9,870.6
分類為持作出售之資產	16	-	187.5
		9,190.8	10,058.1
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	17	1,037.4	1,081.3
已收按金及其他金融負債		150.4	159.9
合約負債	18	78.5	138.8
一年內到期之銀行及其他貸款	19	2,295.9	2,390.8
租賃負債		5.8	7.1
應付稅項		306.3	320.7
		3,874.3	4,098.6
流動資產淨值		5,316.5	5,959.5
總資產減流動負債		37,852.0	39,308.9

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2022年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債			
合約負債	18	54.1	63.8
一年後到期之銀行及其他貸款	19	8,669.2	8,264.6
租賃負債		48.9	52.6
一年後到期之其他負債	20	2,496.6	2,479.1
遞延稅項負債		392.9	502.5
		11,661.7	11,362.6
		26,190.3	27,946.3
資本及儲備			
股本	21	371.3	371.3
儲備		22,947.3	24,655.6
本公司擁有人應佔權益		23,318.6	25,026.9
非控股權益		2,871.7	2,919.4
		26,190.3	27,946.3

簡明綜合權益變動表

截至2022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	投資物業	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		
	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2022年3月31日(經審核)	371.3	13,370.4	8,492.8	1,537.9	52.1	27.9	(27.8)	1,199.2	3.1	25,026.9	2,919.4	27,946.3
期內溢利	-	17.6	-	-	-	-	-	-	-	17.6	21.3	38.9
其他全面收益/(開支)：												
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(888.9)	-	(888.9)	-	(888.9)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(743.3)	-	(743.3)	-	(743.3)
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	1.9	-	1.9	-	1.9
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，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(21.3)	-	-	(21.3)	-	(21.3)
期內全面收益/(開支)總額	-	17.6	-	-	-	-	(21.3)	(1,630.3)	-	(1,634.0)	21.3	(1,612.7)
與擁有人之交易：												
已派股息	-	(74.3)	-	-	-	-	-	-	-	(74.3)	-	(74.3)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69.0)	(69.0)
股份期權失效	-	0.1	-	-	(0.1)	-	-	-	-	-	-	-
其他：												
期內未變現公平值淨虧損轉撥至投資物業重估儲備	-	10.8	(10.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自投資物業重估儲備	-	9.2	(9.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2022年9月30日(未經審核)	371.3	13,333.8	8,472.8	1,537.9	52.0	27.9	(49.1)	(431.1)	3.1	23,318.6	2,871.7	26,190.3

簡明綜合權益變動表

截至2022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 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	權益 百萬元
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	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，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	-	2.9	-	2.9	-	2.9
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自投資物業 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	24,169.7	2,915.5	27,085.2

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2022年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元 (未經審核)	2021年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所用現金淨額	(346.9)	(4,633.4)
投資活動		
合營公司償還貸款	78.0	28.5
來自合營公司的現金分派	15.0	45.0
出售物業、廠房及設備之所得款項	1.4	6.7
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	4.4	23.4
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	20.3	18.3
出售投資物業之所得款項	214.4	80.0
添置物業、廠房及設備	(38.7)	(103.6)
添置按攤銷成本計量之債務工具投資	-	(35.5)
添置投資物業	(13.5)	(33.2)
收購投資物業所支付按金	-	(149.4)
貸款予合營公司	(648.0)	(26.5)
添置按公平值計入損益之金融資產	(2.5)	(23.8)
其他投資現金流量	6.4	15.8
投資活動所用現金淨額	(362.8)	(123.4)
融資活動		
新增銀行及其他貸款	2,900.0	4,510.0
非控股股東墊款	-	1,572.0
償還銀行及其他貸款	(2,578.7)	(600.0)
已派股息	(74.3)	(74.3)
已向非控股股東派付股息	(69.0)	(119.0)
向非控股股東償還股東貸款	-	(291.7)
其他融資現金流量	(112.2)	(68.1)
融資活動所得現金淨額	65.8	4,928.9
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(643.9)	172.1
期初之現金及現金等值項目	2,717.7	3,060.9
匯率變動之影響	(153.4)	44.4
期末之現金及現金等值項目	1,920.4	3,277.4
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	1,920.4	3,277.4

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)所載述者外，編製截至2022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2022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佈並於2022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16號(修訂本)	物業、廠房及設備－達到預期可使用狀態前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制之合併的會計處理

(b) 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簡明綜合財務報表構成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

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。

以下呈報之分部資料並不包括附註8所述之「醫療保健」營運分部之財務信息，因其已成為已終止經營業務。因此，截至2021年9月30日止6個月之分部資料比較數字經已重新呈列。

收入分類

持續經營業務

	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2022年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	126.5	-	-	-	-	126.5
酒店收入	-	-	-	126.4	-	126.4
提供其他服務	12.5	16.1	127.8	-	148.6	305.0
來自客戶合約之收入	139.0	16.1	127.8	126.4	148.6	557.9
租金收入	-	237.5	0.4	-	0.5	238.4
綜合收入，如呈報	139.0	253.6	128.2	126.4	149.1	796.3
地區市場：						
香港	58.2	240.5	128.2	100.8	149.1	676.8
中國內地	80.4	12.8	-	-	-	93.2
日本	-	0.3	-	-	-	0.3
東南亞	0.4	-	-	25.6	-	26.0
總計	139.0	253.6	128.2	126.4	149.1	796.3
收入確認時間：						
於某個時間點	126.5	-	120.1	56.2	89.8	392.6
隨時間	12.5	16.1	7.7	70.2	58.8	165.3
總計	139.0	16.1	127.8	126.4	148.6	557.9

簡明綜合財務報表附註

截至2022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	1,641.9
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	1,882.4
地區市場：						
香港	804.7	225.9	122.4	108.9	134.6	1,396.5
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	1,882.4
收入確認時間：						
於某個時間點	1,243.2	-	114.7	49.3	84.3	1,491.5
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	1,641.9

簡明綜合財務報表附註

截至2022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析回顧期內集團之收入及業績：

持續經營業務

	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2022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	184.8	1,108.1	128.2	126.4	149.1	1,696.6
撇除聯營公司及合營公司之 收入	(45.8)	(854.5)	-	-	-	(900.3)
綜合收入，如呈報	139.0	253.6	128.2	126.4	149.1	796.3
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)	(126.5)	405.9	32.2	(4.9)	17.1	323.8
撇除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	15.0	(127.3)	-	-	-	(112.3)
集團應佔業績	(111.5)	278.6	32.2	(4.9)	17.1	211.5
未分配其他開支						(13.0)
未分配公司費用						(58.8)
財務費用及公司層面之匯兌 差額						(89.8)
投資物業公平值變動之未變現 虧損淨額(附註b)						(16.6)
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						5.6
期內溢利						38.9
非控股股東分佔期內溢利						(21.3)
本公司擁有人應佔期內溢利						17.6

簡明綜合財務報表附註

截至2022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	2,953.1
撇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	1,882.4
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	754.0
撇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	606.2
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						621.2
非控股股東分佔期內溢利						(113.7)
本公司擁有人應佔期內溢利						507.5

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2022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16.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：收益115.1百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損16.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：收益118.6百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(截至2021年9月30日止6個月：3.5百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
持續經營業務		
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	98.6	55.4
非控股股東墊款	30.0	15.9
租賃負債	1.2	1.1
銀行及其他貸款安排費用	15.0	9.5
	144.8	81.9
減：計入合資格資產之金額(附註)	(59.5)	(26.4)
	85.3	55.5

附註：

對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業、在建資產及在建投資物業融資，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2.24%(截至2021年9月30日止6個月：1.39%)。

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
持續經營業務		
除稅前溢利已(計入)/扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(19.1)	(29.1)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	0.1	(0.3)
撤銷附屬公司註冊之收益淨額	(0.5)	-
出售附屬公司之收益淨額	-	(2.2)
匯兌虧損淨額	70.8	15.3
物業、廠房及設備折舊	96.1	97.5
使用權資產折舊	4.4	4.4
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	35.5	3.9
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	3.1	3.7
政府補助及補貼	(60.3)	(56.0)

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
持續經營業務		
期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	25.0	63.1
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	96.4	73.0
土地增值稅	8.3	85.9
	129.7	222.0
本期間遞延稅項	(83.3)	2.4
	46.4	224.4

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2022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	
	2022年 百萬港元	2021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	(16.6)	118.6
– 遞延稅項支出	–	(3.5)
– 非控股權益應佔	0.2	9.0
	(16.4)	124.1
– 合營公司，扣除遞延稅項	5.6	9.1
	(10.8)	133.2
(b) 撇除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利		
– 來自持續經營業務	28.4	374.3
– 來自已終止經營業務	–	0.5
	28.4	374.8
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	9.2	45.1
	37.6	419.9
小計	26.8	553.1
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	(9.2)	(45.1)
本公司擁有人應佔期內溢利	17.6	508.0

8. 已終止經營業務

集團提供全面的醫療保健服務，網絡遍及香港及澳門。該業務已於截至2022年3月31日止年度出售。

截至2021年9月30日止期間來自已終止經營業務的綜合溢利載列如下。簡明綜合損益表中的比較數字已重新呈列，以顯示醫療保健營運分部為已終止經營業務。

	截至2021年 9月30日 止6個月 百萬港元
收入	84.1
銷售成本	(68.1)
毛利	16.0
其他收入	0.1
銷售、行政及其他營運開支	(15.8)
財務費用	(0.3)
除稅前溢利	-
稅項	(0.2)
期內虧損	(0.2)
下列應佔期內溢利/(虧損)：	
本公司擁有人	0.5
非控股權益	(0.7)
	(0.2)

截至2021年9月30日止期間，已終止經營業務為集團帶來經營現金流入淨額7.8百萬港元，就投資活動支付0.2百萬港元及就融資活動支付6.9百萬港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

9. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
派付截至2022年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙 (截至2021年9月30日止6個月：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)	74.3	74.3

本公司董事不宣派任何截至2022年9月30日止6個月之中期股息(截至2021年9月30日止6個月：每股3港仙合共44.6百萬港元)。

10. 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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
盈利		
來自下列各項之計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
持續經營業務	17.6	507.5
已終止經營業務	-	0.5
	17.6	508.0

	截至9月30日止6個月	
	2022年	2021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，故截至2022年及2021年9月30日止6個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
公平值		
期初	14,303.1	15,075.2
匯兌差額	(86.0)	(26.5)
添置	18.9	70.3
於損益確認之公平值變動及出售之虧損		
– 出售時之已變現虧損	–	(1.1)
– 未變現(虧損)/收益	(16.6)	118.6
出售	–	(80.0)
出售一家附屬公司	–	(29.2)
轉撥至分類為持作出售之資產	–	(1,009.3)
期末	14,219.4	14,118.0

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。

投資物業於2022年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值虧損16.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：收益118.6百萬港元)，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2022年9月30日、2022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。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

12. 物業、廠房及設備

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,741.8	2,768.0
匯兌差額	(56.7)	(29.3)
添置	52.0	112.6
出售	(1.5)	(6.4)
折舊	(96.1)	(100.3)
出售一家附屬公司	-	(2.4)
期末	2,639.5	2,742.2

13. 使用權資產

截至2022年及2021年9月30日止6個月，集團並無訂立新租賃協議。

14. 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：

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	7,950.4	8,743.5
其他合營公司	1,991.4	1,478.7
	9,941.8	10,222.2

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。

	2022年 9月30日 百萬港元	2022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	(89.5)	807.2
分佔收購後溢利	3,335.5	3,202.1
	3,246.1	4,009.4
貸款予大中里		
- 免息(附註a)	4,422.9	4,422.8
- 計息(附註b)	281.4	311.3
	7,950.4	8,743.5

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%(2022年3月31日：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。本公司董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還。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2022年9月30日止6個月

大中里集團於2022年9月30日及2022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。

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	22,707.4	25,277.3
物業、廠房及設備	1,752.6	2,000.6
其他非流動資產	57.6	60.9
	24,517.6	27,338.8
流動資產		
銀行結餘及現金	464.9	1,269.2
其他流動資產	328.1	323.0
	793.0	1,592.2
流動負債		
銀行貸款-有抵押	1,105.7	1,233.0
股東貸款	8,982.7	9,523.3
其他流動負債	1,922.2	1,504.0
	12,010.6	12,260.3
流動負債淨額	(11,217.6)	(10,668.1)
總資產減流動負債	13,300.0	16,670.7
非流動負債		
銀行貸款-有抵押	4,574.4	6,206.4
遞延稅項負債	2,126.9	2,316.5
其他非流動負債	106.4	128.9
	6,807.7	8,651.8
資產淨值	6,492.3	8,018.9
集團分佔資產淨值	3,246.1	4,009.4

附註：

根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2022年9月30日之公平值為22,707.4百萬港元(相當於人民幣20,537.5百萬元)(2022年3月31日：25,277.3百萬港元(相當於人民幣20,500.2百萬元))。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。

15. 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：

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
尚未到期	26.0	36.4
逾期：		
0-60天	11.6	18.9
61-90天	3.6	4.4
超過90天	10.7	4.2
	51.9	63.9

16. 分類為持作出售之資產

於2022年3月31日，集團已承諾一項計劃以出售兩項日本之投資物業。位於日本之物業以總代價237.4百萬港元訂立買賣協議出售。位於日本之物業之出售事項已於2022年4月完成，截至2022年9月30日止6個月已確認出售事項之已變現收益26.9百萬港元。據此，該等物業之賬面值約187.5百萬港元已於2022年3月31日之綜合財務狀況表分類為「分類為持作出售之資產」。

17. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2022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158.2百萬港元(2022年3月31日：76.2百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
尚未到期	145.6	41.8
逾期：		
0-60天	10.3	28.1
61-90天	0.7	2.7
超過90天	1.6	3.6
	158.2	76.2

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263.2百萬港元(2022年3月31日：346.1百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備368.5百萬港元(2022年3月31日：368.5百萬港元)。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368.5百萬港元(2022年3月31日：368.5百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

18. 合約負債

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
物業銷售按金	21.7	75.5
客戶預付款	110.9	127.1
	132.6	202.6
減：計入流動負債之金額	(78.5)	(138.8)
計入非流動負債之金額	54.1	63.8

19. 銀行及其他貸款

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	10,666.9	10,357.3
債券及票據(附註b)	298.2	298.1
	10,965.1	10,655.4
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)	(2,295.9)	(2,390.8)
計入非流動負債之金額	8,669.2	8,264.6
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	2,295.9	2,390.8
一年至兩年內	3,545.2	3,237.9
兩年至五年內	4,825.8	4,728.6
五年後	298.2	298.1
	10,965.1	10,655.4
有抵押	-	-
無抵押	10,965.1	10,655.4
	10,965.1	10,655.4
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	-	295.6

附註：

- (a) 於2022年9月30日，集團銀行貸款按每年0.95%(2022年3月31日：0.95%)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總額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。

20. 其他負債

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
非控股股東墊款(附註a)	1,693.6	1,663.6
會所債券(附註b)	803.0	815.5
一年後到期款項	2,496.6	2,479.1

附註：

- (a) 非控股股東墊款按一個月香港銀行同業拆息率加2.5%之年利率計算利息，並已就給予集團之銀行信貸額向銀行作後償保證。
- (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：

	2022年 9月30日 百萬港元	2022年 3月31日 百萬港元
愉景灣高爾夫球會	649.9	665.9
愉景灣康樂會	153.1	149.6
	803.0	815.5

於2022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603.2百萬港元(2022年3月31日：608.8百萬港元)及199.8百萬港元(2022年3月31日：206.7百萬港元)。

21. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2021年4月1日、2021年9月30日、2022年4月1日及2022年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2021年4月1日、2021年9月30日、2022年4月1日及2022年9月30日	1,485,301,803	371.3

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

22. 財務擔保合約

	2022年 9月30日 百萬港元	2022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)	95.9	107.1
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)	1,206.5	1,616.1

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。

23. 承擔

	2022年 9月30日 百萬港元	2022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	59.4	69.5
其他	2.0	2.1
	61.4	71.6

24. 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。

	公平值		公平值 層級
	2022年 9月30日 百萬港元	2022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)	12.8	20.1	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	59.7	83.2	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註c)	30.2	35.0	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)	372.5	409.8	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)	9.0	24.1	第三層級
	484.2	572.2	

附註：

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2022年9月30日及2022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2022年9月30日及2022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二項式期權定價模式而釐定，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2022年9月30日，非上市股本證券為私募股權基金之投資169.3百萬港元(2022年3月31日：173.6百萬港元)及無報價股本投資203.2百萬港元(2022年3月31日：236.2百萬港元)，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。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。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止6個月

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	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
期初	468.9	474.1
(虧損)/收益總額		
- 於損益中	(29.9)	(2.1)
- 於其他全面(開支)/收益中	(15.1)	3.6
出售之所得款項	-	(10.1)
匯兌差額	(12.2)	(1.2)
期末	411.7	464.3

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。

25. 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。於報告期末本公司四名(2021年：三名)董事為上述信託之酌情受益人。

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
租金收入	1.5	1.3

- (b) 與集團合營公司進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他服務費	7.3	10.1
向合營公司收取之利息收入	6.0	6.4
向合營公司支付之租金費用	2.2	2.3

- (c) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為20.8百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：16.2百萬港元)。

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 CHEUNG Ho Koon

張浩觀先生

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 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, Umland 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, Umland 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

Industrial and Commercial Bank of China (Asia)

Limited

中國工商銀行(亞洲)有限公司

Nanyang Commercial Bank, Limited

南洋商業銀行有限公司

Oversea-Chinese Banking Corporation Limited

華僑銀行

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

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 Int1 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

