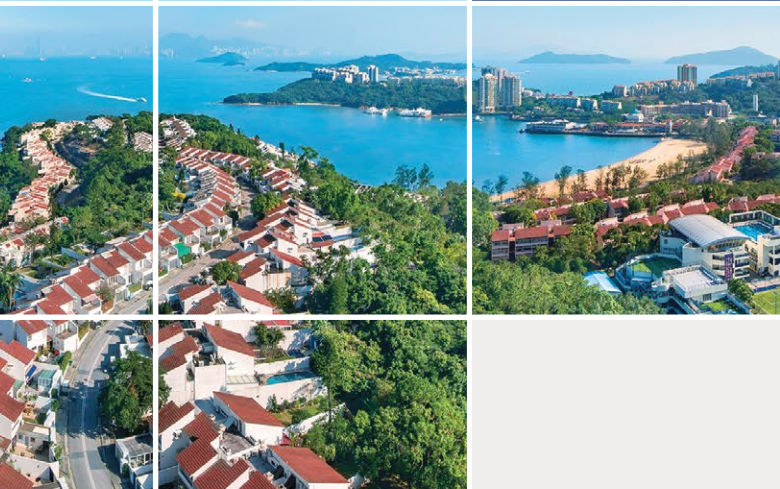


HKRI

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

STOCK CODE 股份代號: 00480

30
LISTING
ANNIVERSARY



2019/2020
INTERIM REPORT
中 期 報 告



目錄

業務及財務概要	02
管理層討論及分析	03
其他資料	10
簡明綜合財務報表審閱報告	15
簡明綜合損益表	16
簡明綜合損益及其他全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合權益變動報表	19
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	22
公司資料及投資者日誌	封底內頁

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內及回顧期後的重大事項

- 4月** — 經過為期兩年的優化工程後，愉景灣巴士總站正式啟用
- 5月** — 意堤開放現樓海景單位及公布首張價單
- 6月** — 集團在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市30週年誌慶
— 公布2018/2019全年業績
- 8月** — 召開2019年股東週年大會
— 集團以7.6億港元收購九龍塘一幢18層高的住宅大廈—合勤名廈
— 愉景灣遊艇會升級為Lantau Yacht Club
- 9月** — 集團在嘉興市的兩個住宅項目正式命名為香港興業家逸園及香港興業畔月灣
- 10月** — 愉景灣最新一期花園洋房項目正式命名為意峰
— 香港興業瓊頤灣及香港興業耦園推出新一批單位

財務概要

	截至9月30日止6個月		截至2019年
	2019年	2018年	3月31日止年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績			
營業額	1,903.1	2,306.2	3,844.0
本公司擁有人應佔溢利	939.2	1,020.1	2,206.9
每股基本盈利(港仙)	63.2	68.7	148.6

	9月30日		2019年
	2019年	2018年	3月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
財務狀況			
資產總值	37,001.3	33,723.8	35,457.4
負債總額	12,643.6	11,284.8	11,535.0
本公司擁有人應佔權益	21,709.8	19,890.6	21,300.4
每股資產淨值(港元)	14.6	13.4	14.3

HKR International Limited香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2019年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

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

中期股息

董事會已向於2019年12月6日名列本公司股東名冊之本公司股東宣派本期間之中期股息每股5港仙。中期股息將於2019年12月20日派付。於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股4港仙。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記總處及分處將於2019年12月4日至6日(包括首尾兩天)因中期股息而暫停辦理股份過戶登記手續。於此期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格收取中期股息，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票最遲須於2019年12月3日下午4時30分或之前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

業務回顧

除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。

物業發展及投資

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

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

香港 — 物業發展

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

市場對優質物業需求持續殷切，帶動集團其他豪華住宅項目保持良好表現。尚珩為集團與南豐發展有限公司合作發展的豪華住宅項目，各佔50%權益。項目提供61個單位，總樓面面積約為135,000平方呎。截至2019年9月30日，項目已售出51個單位，當中12個單位的收入已於本期間移交業權後入賬。

集團同時於大埔市地段第223號及第229號發展另一低密度優質住宅項目。項目由集團與希慎興業有限公司共同發展，持股比例分別為40%及60%。項目正進行地盤平整工程，進展良好，預計將於2019年11月開展主項工程。

管理層討論及分析

香港 — 物業投資

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

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

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

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

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

中國內地 — 物業發展

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

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

香港興業御緹灣廣獲好評，為我們在該省的發展奠定穩固的根基。香港興業瓊頤灣毗鄰香港興業御緹灣，提供約700個低層及高層公寓單位，總樓面面積約為110萬平方呎。項目於2018年1月開始預售，另於2019年1月30日竣工並取得入伙紙。截至2019年9月30日，632個推售單位中，約98%單位經已售出，所得的收入將於交易完成及移交業權後入賬。

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

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

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

集團於上海長寧區擁有一幢樓高30層的住宅大廈 — 中山學林苑。該物業提供120個單位，總樓面面積約為234,000平方呎。截至2019年9月30日，項目已售出66個單位，當中11個單位的收入已於本期間移交業權後入賬。

中國內地 — 物業投資

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

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

位於興業太古滙的兩間精品酒店及一家服務式住宅 — 上海素凱泰酒店(由本公司附屬公司Beaufort Hotels Limited營運)以及鑪舍與鑪舍公寓式酒店(由太古酒店營運)，自2018年開業後即成為城中熱話。集團持有興業太古滙50%權益。

集團同時於天津擁有一項投資物業 — 津匯廣場，總樓面面積逾160萬平方呎，集團持有該物業15%權益。於本期間，該項目的購物商場 — 和平大悅城及兩幢辦公樓的平均出租率為87%，為集團帶來穩定的租金收入。項目內的天津日航酒店已於2018年10月結業，並改建名為Joyer Apt.大悅樂邑的出租住宅公寓。該公寓由中糧集團管理，已由2019年9月1日起招租，並於同年10月17日舉行開幕典禮。

泰國 — 物業發展

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

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

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

日本 — 物業發展及投資

集團於東京擁有五項投資物業：Horizon Place Akasaka(高層住宅大廈)；Graphio Nishi-Shinjuku(位於中心地帶的辦公樓)；Souei Park Harajuku(位於澀谷區的住宅大廈)；Veneo Minami-Azabu(位於港區的住宅大廈)；及Haluwa Shibakoen(位於港區、樓高15層的住宅大廈)。截至2019年9月30日，所有投資物業的租賃表現良好，出租率介乎94%至100%。

集團亦持有位於北海道新雪谷的住宅用地，地塊鄰近新雪谷安努普利國際滑雪場，總佔地面積約為650,000平方呎。

配套服務

集團附屬公司於愉景灣經營多項交通服務，包括渡輪、陸路交通及隧道服務。於本期間，渡輪及巴士客量均下跌。相關業務因燃油及保養成本不斷上漲、人手短缺以及熟練員工嚴重不足而繼續面臨重大挑戰。

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

另外，於本期間，集團位於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務持續運作良好。集團擁有愉景灣服務營辦商50%權益。

管理層討論及分析

酒店業務

香港 — 香港愉景灣酒店及會所

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

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

集團擁有香港愉景灣酒店及愉景灣會所50%權益。

泰國 — The Sukhothai Bangkok

經過20年來的用心經營，集團已成功將「Sukhothai」打造成充滿現代時尚風格及獨特的優質品牌。

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

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

中國內地 — 上海素凱泰酒店

上海素凱泰酒店於2018年4月開業，憑藉其優質服務及一流設施聲譽日隆。酒店自開業以來榮獲逾50個獎項及業界認可，包括從全球各地520間酒店中脫穎而出、獲Small Luxury Hotels of the World頒發「City Hotel of the Year 2018」獎項。最近，酒店及意大利餐廳La Scala榮登《上海米其林指南2020》。於本期間，上海素凱泰酒店平均房間入住率為72%。

醫療保健

集團全資附屬公司健力控股有限公司（「健力」）經營的全面醫療保健服務網絡遍及香港、澳門及菲律賓馬尼拉，包括慢性疾病管理及專科中心（確進醫療）、中醫門診（恬愉堂中醫中心）、牙科診所（恒健牙科醫務所 — 集團擁有57%權益）、醫學診斷中心（安美醫學診斷中心）以及多元化專科門診中心（Healthway Medical）等。

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

Healthway Medical在菲律賓成立超過20年，其卓越服務備受各界推崇，為當地首間連續七年榮獲《Reader's Digest》選為「Trusted Brand」的門診診所。憑藉其完善的醫療保健服務、升級的資訊科技系統及由逾800名來自不同專業範疇醫生組成的綜合網絡，Healthway Medical已於市場上組成強大的聯盟，並建立深厚的合作關係。

人力資源

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

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

財務回顧

股東資金

於2019年9月30日，集團之股東資金增加409.4百萬港元至21,709.8百萬港元（2019年3月31日：21,300.4百萬港元）。集團本期間之毛利率為38.0%（截至2019年3月31日止年度：31.1%）。

管理層討論及分析

主要投資活動

於2019年8月，集團以現金代價758.9百萬港元收購德和置業有限公司全部已發行股本。德和置業有限公司的主要資產為一項投資物業，其為一棟位於香港的住宅大廈。

於本期間，集團向一家合營公司貸出170.0百萬港元股東貸款。此外，合營公司向集團償還股東貸款/分派現金473.5百萬港元。

主要營運業務

於本期間，出售香港及中國內地若干發展物業之銷售所得款項分別為555.7百萬港元及1,235.8百萬港元。

流動資金

於2019年9月30日，集團持有現金及證券投資總額3,323.0百萬港元(2019年3月31日：3,129.6百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為6,770.5百萬港元(2019年3月31日：6,686.6百萬港元)。

資本負債比率

於2019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18.7%(2019年3月31日：19.1%)。

銀行信貸額及其他貸款

集團密切監察其流動資金需求，並在適當時候為其發展項目及營運安排融資。

於2019年9月30日，未動用之信貸額約為5,768.3百萬港元(2019年3月31日：7,396.3百萬港元)。減少乃主要由於償還銀團貸款融資項下的定期貸款1,500百萬港元。

於2019年9月30日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期為一年內的佔74.7%(2019年3月31日：13.6%)、一年至兩年內的佔11.6%(2019年3月31日：78.0%)、兩年至五年內的佔6.3%(2019年3月31日：8.4%)及超過五年的佔7.4%(2019年3月31日：無)。

庫務政策

集團已集中其庫務職能，並在庫務管理方面採取審慎政策。集團密切審查及監控其外匯風險。為管理若干海外投資所面對之外匯風險，集團維持若干對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期或期貨安排。集團之銀行信貸額主要按浮動息率計算，並將在合適及需要時為中短期之借貸安排利率掉期，以管理利率風險。

集團之政策為嚴格限制使用金融衍生工具作投機用途。

資產抵押

於2019年9月30日，賬面總值為403.9百萬港元(2019年3月31日：553.9百萬港元)之若干投資物業及持作出售物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約771.9百萬港元(2019年3月31日：771.9百萬港元)之貸款向銀行作後償保證。

或然負債

集團以股權比例為限就一家被投資公司獲授之銀行信貸額向銀行提供公司擔保而涉及之或然負債於2019年9月30日為118.5百萬港元(2019年3月31日：125.9百萬港元)。

於2019年9月30日，本公司兩家附屬公司就集團物業買家獲授按揭貸款額而提供之擔保為400.1百萬港元(2019年3月31日：406.5百萬港元)。

本公司按股權比例就一家合營公司獲取授予銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金向銀行提供公司擔保，於2019年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為736.5百萬港元(2019年3月31日：682.1百萬港元)。

除上文披露者外，於2019年9月30日，集團並無其他重大或然負債。

其他資料

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2019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，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

A) 於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人、受控法團權益及酌情信託受益人	3,424,424	—	18,553,781 ¹	705,849,885 ²	727,828,090	49.00
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,254,278	—	—	717,513,181 ²	718,767,459	48.39
查懋德	酌情信託受益人	—	—	—	716,085,933 ²	716,085,933	48.21
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	—	—	—	715,301,168 ^{3及4}	715,301,168	48.15
夏佳理	信託受益人	265,619	—	—	—	265,619	0.02
鍾心田	實益擁有人	346,592	—	—	—	346,592	0.02
何柏貞	實益擁有人	94,160	—	—	—	94,160	0.01
鄧滿華	實益擁有人	148,720	—	—	—	148,720	0.01

¹ 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。

² 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited(「CCM Trust」)及LBJ Regents Limited(「LBJ Regents」)之法團受託人持有，而有關董事屬於酌情受益人。

³ 635,627,031股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有，而該董事屬於酌情受益人。

⁴ 該董事為由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共79,674,137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2019年9月30日，董事或彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券條例)之任何股份、相關股份及債權證中概無擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據上市規則所載標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

股份期權計劃

本公司現時之股份期權計劃於2011年9月8日獲採納(「2011年計劃」)，按2011年計劃將可授出股份之上市地位亦已於2011年9月9日獲聯交所上市委員會批准。根據2011年計劃，可向(其中包括)本公司、其附屬公司及/或其聯營公司之董事、全職僱員及任何顧問授出股份期權。根據2011年計劃，就授出股份期權而可供認購的本公司股份總數為135,027,436股，相等於本公司於採納2011年計劃日期(即2011年9月8日)已發行股本的10%。截至2019年9月30日止6個月，概無股份期權根據2011年計劃條款獲授出、註銷或失效。計劃項下股份期權於本期間之變動詳情如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 ^{5&6}	每股行使價 港元	股份期權數目		
			於2019年 4月1日結餘	本期間行使	於2019年 9月30日結餘
查懋聲	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
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
鍾心田	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
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
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 ⁷	2017年2月28日	3.845	1,210,000	—	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	—	880,000
僱員	2018年3月12日	4.373	1,540,000	—	1,540,000
總計			45,100,000	—	45,100,000

⁵ 於2017年2月28日授出的股份期權可於2017年2月28日至2027年2月27日期間內行使。於2018年3月12日授出的股份期權可於2018年3月12日至2028年3月11日期間內行使。

⁶ 股份期權於各授出日期即時歸屬。

⁷ 一名董事辭任，自2018年3月31日起生效。

其他資料

主要股東

於2019年9月30日，根據證券條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.25港元股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	641,234,255 ⁸	43.17
LBJ Regents Limited	法團受託人	101,084,280 ⁹	6.81

⁸ 641,234,255股股份乃由CCM Trust以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

⁹ 101,084,280股股份乃由LBJ Regents以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。

除上文披露者外，於2019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

期內，本公司董事並無獲授或行使任何本公司股份期權。

本公司或其任何附屬公司概無於期內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

期內，除了第E.1.2條（董事會主席應出席股東週年大會）有所偏離外，本公司已全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。董事會主席查懋聲先生因有其他公務在身，未能出席本公司於2019年8月21日舉行之股東週年大會（「股東年會」）；本公司董事會副主席兼董事總經理（及薪酬委員會成員）查懋成先生擔任股東年會主席。所有其他執行董事、范鴻齡先生（獨立非執行董事（「獨董」）兼薪酬委員會及企業管治委員會成員）及鄧貴彰先生（獨董、審核委員會主席及提名委員會及企業管治委員會成員）均有出席股東年會以回應提問。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則（包括不時生效的修訂），作為其本身規管董事以及根據其職位及職務有可能管有集團內幕消息的特定僱員進行證券交易的常規守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認，彼等於期內一直遵守標準守則載列的規定準則。

董事資料之變更

鍾心田先生獲委任為聯交所上市公司美亨實業控股有限公司之非執行董事，自2019年7月3日起生效。

自2019年10月3日起，張永霖先生不再擔任蘇富比的董事會成員，該公司已於2019年10月3日私有化及於紐約證券交易所除牌。

范鴻齡先生獲委任為醫院管理局主席，將自2019年12月1日起生效。

上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.21條所載之持續責任並參照第13.18條之規定，下列為於2019年9月30日附有本公司控權股東須履行特定責任條件的貸款協議的詳情。根據上市規則第13.17條及第13.19條，該貸款協議的存在沒有對本公司構成報告責任。

本公司為一份於2015年9月8日訂立的貸款協議（「貸款協議」）的借款人。貸款協議有關一項本金總額為80億港元之可轉讓定期貸款及循環信貸融資，最後到期日為該貸款協議訂立日期起計五年屆滿之日。

根據貸款協議（其中包括），倘若於貸款協議訂立日期持有本公司單一最大股權（直接及間接）之本公司既有個人股東（連同彼之聯繫人士），在貸款協議存續期間內的任何時間不再是本公司單一最大實益股東，則構成違約事項。

於貸款協議日期，本公司主席查懋聲先生個人及連同彼之聯繫人士，包括一家控權公司及若干公司作為若干酌情家族信託（據查懋聲先生所知彼為其中一名酌情受益人）之法團受託人，直接及間接合共持有本公司638,875,574股股份權益，即相當於本公司已發行股本約47.31%，並按貸款協議被視為當時持有本公司單一最大股權之個人實益股東。

於本中期報告日期，查懋聲先生直接及間接持有本公司股份的總權益為727,828,090股股份，約為49.0%，彼仍被視為本公司的單一最大實益股東。

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.20條及第13.22條的規定，並參照第13.13條及第13.16條之規定，下列為於2019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2019年9月30日，未償還股東貸款為776.7百萬港元，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736.5百萬港元。

其他資料

b) 於2019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4,704.8百萬港元的墊款。大中里集團從事經營位於中華人民共和國上海市靜安區的投資物業及酒店物業，集團持有當中50%的權益。集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款的方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。墊款當中267.0百萬港元乃無抵押、按年利率1.71%計息及須於2022年12月償還。根據銀行貸款之承諾，大中里集團須繳清所有銀行貸款，方可清償股東貸款。其餘墊款則無抵押、免息及無固定還款期。

c) 於2019年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共1,296.0百萬港元的墊款及擔保。集團持有該等聯屬公司31%至50%的權益。

於2019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7,514.0百萬港元，相等於集團於2019年9月30日的綜合資產總值37,001.3百萬港元的20.3%。

該等聯屬公司於2019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	25,277.6	12,638.6
流動資產	6,607.3	2,909.7
流動負債	(14,611.3)	(7,099.9)
流動負債淨額	(8,004.0)	(4,190.2)
非流動負債	(13,417.8)	(6,161.5)
股東盈餘	3,855.8	2,286.9

審閱中期報告

集團本期間的中期報告已由本公司的審核委員會及集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

代表董事會

主席

查懋聲

香港

2019年11月15日



致香港興業國際集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師行已審閱載列於第16頁至第42頁的香港興業國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的簡明綜合財務報表，其中包括於2019年9月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動報表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款僅向整體董事會報告本行的結論，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行依據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行本行的審閱工作。審閱此等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
2019年11月15日

簡明綜合損益表

截至2019年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2019年 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	1,903.1	2,306.2
銷售成本		(1,179.7)	(1,674.0)
毛利		723.4	632.2
其他收入		76.9	109.8
其他收益及虧損		20.4	(4.1)
行政開支		(219.7)	(211.0)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		3.3	–
未變現收益		329.9	629.8
財務費用	4	(145.1)	(120.7)
分佔聯營公司業績		–	(0.1)
分佔合營公司業績		449.2	261.5
除稅前溢利	5	1,238.3	1,297.4
稅項	6	(270.3)	(148.8)
期內溢利		968.0	1,148.6
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人	7	939.2	1,020.1
非控股權益		28.8	128.5
		968.0	1,148.6
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		63.2	68.7
攤薄		63.2	68.6

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年9月30日止6個月

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

簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2019年 3月31日 百萬港元 (未經審核)
非流動資產			
投資物業	10	13,642.8	12,434.6
物業、廠房及設備	11	2,434.3	2,362.1
使用權資產	12	71.7	–
聯營公司之權益		–	–
合營公司之權益	13	8,915.8	8,763.7
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		79.1	33.7
按公平值計入損益之金融資產		447.7	396.4
按攤銷成本計量之債務工具投資		58.7	60.7
其他資產		207.2	172.9
遞延稅項資產		206.8	15.5
		26,064.1	24,239.6
流動資產			
存貨		45.6	44.2
持作出售物業		2,747.8	2,591.4
供出售待發展/發展中物業		4,834.7	4,576.5
應收貿易賬款	14	36.0	43.1
按金、預付款項及其他應收款項		318.3	811.0
貸款予合營公司		–	307.4
應收聯營公司款項		8.2	8.1
應收合營公司款項		193.4	183.9
可退回稅項		15.7	13.4
按攤銷成本計量之債務工具投資		32.2	27.9
銀行結餘及現金		2,705.3	2,610.9
		10,937.2	11,217.8
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	15	1,093.9	1,200.9
已收按金及其他金融負債		154.7	150.8
合約負債	16	2,450.8	1,599.3
應付稅項		209.5	144.3
一年內到期之銀行及其他貸款	17	5,059.5	906.2
租賃負債		20.8	–
		8,989.2	4,001.5
流動資產淨值		1,948.0	7,216.3
總資產減流動負債		28,012.1	31,455.9
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	17	1,711.0	5,780.4
租賃負債		62.7	–
一年後到期之其他負債	18	1,486.2	1,371.1
遞延稅項負債		394.5	382.0
		3,654.4	7,533.5
		24,357.7	23,922.4
資本及儲備			
股本	21	371.3	371.3
儲備		21,338.5	20,929.1
本公司擁有人應佔權益		21,709.8	21,300.4
非控股權益		2,647.9	2,622.0
		24,357.7	23,922.4

簡明綜合權益變動報表

截至2019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			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	百萬元
於2019年3月31日(經審核)	371.3	10,540.7	8,110.2	1,537.9	42.0	34.1	13.4	647.7	3.1	21,300.4	2,622.0	23,922.4	
新香港財務報告準則之期初調整 (見附註2)	-	23.9	-	-	-	-	-	-	-	23.9	(4.8)	19.1	
於2019年4月1日(重列)	371.3	10,564.6	8,110.2	1,537.9	42.0	34.1	13.4	647.7	3.1	21,324.3	2,617.2	23,941.5	
期內溢利	-	939.2	-	-	-	-	-	-	-	939.2	28.8	968.0	
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(350.5)	-	(350.5)	-	(350.5)	
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(101.1)	-	(101.1)	-	(101.1)	
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(16.9)	-	(16.9)	-	(16.9)	
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	-	-	-	-	-	-	(7.4)	-	-	(7.4)	-	(7.4)	
按公平值計入其他全面收益計量之股本	-	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2	-	0.2	
工具投資之公平值變動產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.9	15.8	
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	-	-	-	-	-	7.9	-	-	-	7.9	-	3.2	
分佔合營公司之資產重估儲備	-	-	-	-	-	3.2	-	-	-	3.2	-	-	
期內全面收益總額	-	939.2	-	-	-	11.1	(7.2)	(468.5)	-	474.6	36.7	511.3	
期內未變現公平值淨收益轉撥至投資物業重估儲備	-	(498.2)	498.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內已變現公平值淨收益轉撥自投資物業重估儲備	-	4.0	(4.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
已派股息	-	(89.1)	-	-	-	-	-	-	-	(89.1)	-	(89.1)	
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.0)	(6.0)	
於2019年9月30日(未經審核)	371.3	10,920.5	8,604.4	1,537.9	42.0	45.2	6.2	179.2	3.1	21,709.8	2,647.9	24,357.7	

簡明綜合權益變動報表

截至2019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
	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	百萬元
於2018年3月31日(經審核)	337.5	9,722.3	6,679.0	1,537.9	42.5	13.2	39.2	1,343.1	3.1	19,717.8	2,439.6	22,157.4	
新香港財務報告準則之期初調整(見附註2)	-	229.9	-	-	-	-	(10.3)	-	-	219.6	(2.2)	217.4	
於2018年4月1日(重列)	337.5	9,952.2	6,679.0	1,537.9	42.5	13.2	28.9	1,343.1	3.1	19,937.4	2,437.4	22,374.8	
期內溢利	-	1,020.1	-	-	-	-	-	-	-	1,020.1	128.5	1,148.6	
境外合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(596.9)	-	(596.9)	-	(596.9)	
換算其他境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(378.3)	-	(378.3)	-	(378.3)	
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(14.3)	-	-	(14.3)	-	(14.3)	
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資之公平值變動產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	(0.1)	
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	-	-	-	-	-	17.2	-	-	-	17.2	-	17.2	
期內全面收益總額	-	1,020.1	-	-	-	17.2	(14.4)	(975.2)	-	47.7	128.5	176.2	
期內未變現公平值淨收益轉撥至投資物業重估儲備	-	(571.4)	571.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
已派股息	-	(94.5)	-	-	-	-	-	-	-	(94.5)	-	(94.5)	
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.5)	(17.5)	
發行紅股(附註c)	33.8	(33.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於2018年9月30日(未經審核)	371.3	10,272.6	7,250.4	1,537.9	42.5	30.4	14.5	367.9	3.1	19,890.6	2,548.4	22,439.0	

附註：

(a) 投資物業重估儲備為集團之附屬公司、合營公司及聯營公司之投資物業於損益確認之累計稅後未變現公平值淨收益，其後由累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。於出售有關投資物業時，相關未變現公平值淨收益將轉撥至累計溢利。

(b) 資本贖回儲備指相當於購回本公司股份時註銷之股份面值金額，有關金額轉撥自累計溢利。本公司可根據其組織章程細則及開曼群島公司法動用該等儲備，以繳足其未發行股份，並作為繳足紅利股份配發予本公司股東。

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

簡明綜合現金流量表

截至2019年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2019年 百萬港元 (未經審核)	2018年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所得現金淨額		976.2	845.6
投資活動(所用)所得現金淨額			
合營公司償還貸款		362.9	150.0
向合營公司墊款		(21.6)	—
來自合營公司的現金分派		110.6	—
出售附屬公司之現金流入淨額	20	—	206.2
出售物業、廠房及設備之所得款項		0.3	19.0
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資		11.3	3.6
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		15.6	13.0
出售投資物業之所得款項		24.6	—
添置物業、廠房及設備		(156.0)	(94.4)
添置按攤銷成本計量之債務工具投資		(14.2)	—
添置投資物業		(76.4)	(56.1)
收購附屬公司的現金流出淨額	19	(758.9)	—
貸款予合營公司		(170.0)	(28.1)
添置按公平值計入損益之金融資產		(78.7)	(33.1)
其他投資現金流量		(30.8)	31.4
		(781.3)	211.5
融資活動所用現金淨額			
新增銀行及其他貸款		1,600.0	17.3
非控股股東墊款		100.0	150.0
償還銀行及其他貸款		(1,547.3)	(576.4)
已派股息		(89.1)	(94.5)
已向非控股股東派付股息		(6.0)	(17.5)
還款予非控股股東		(2.6)	(62.5)
其他融資現金流量		(155.3)	(119.5)
		(100.3)	(703.1)
現金及現金等值項目之增加淨額		94.6	354.0
期初之現金及現金等值項目		2,610.9	2,908.4
匯率變動之影響		(0.2)	(133.1)
期末之現金及現金等值項目		2,705.3	3,129.3
現金及現金等值項目結餘分析：			
銀行結餘及現金		2,705.3	3,129.3

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則而導致的會計政策變動外，截至2019年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與集團截至2019年3月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2019年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

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

2.1 就香港財務報告準則第16號「租賃」應用會計政策之影響及變動

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

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致的會計政策關鍵變動

集團已按香港財務報告準則第16號所載的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

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

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

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

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

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

非租賃組成部分乃基於彼等的相對獨立價格與租賃組成部分分開。

短期租賃

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

使用權資產

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

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 集團產生的任何初始直接成本；及
- 集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

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

集團將使用權資產單獨成列於簡明綜合財務狀況表中呈列。

租賃土地及樓宇

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

可退回租賃按金

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

租賃負債

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

租賃付款包括：

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

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

倘出現以下情況，集團會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

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

租賃的修改

倘出現以下情況，集團會將租賃的修改列賬為個別租賃：

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

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

稅項

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

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

作為出租人

分配代價至合約的組成部分

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

可退回租賃按金

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

租賃修改

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

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要

租賃的定義

集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用當日前已存在的合約。

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

作為承租人

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

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

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

於過渡時，集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

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

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

	於2019年 4月1日 百萬港元
於2019年3月31日披露的經營租賃承擔	37.2
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	36.8
加：確定不會行使的終止權	35.2
減：可行權宜方法 — 租期於首次應用當日起計12個月內結束的租賃	(7.4)
應用香港財務報告準則第16號後及於2019年4月1日確認的 經營租賃相關租賃負債	64.6
按以下分析	
流動	16.7
非流動	47.9
	64.6

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

於2019年4月1日之使用權資產賬面值包括如下：

	使用權資產 百萬港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃相關使用權資產	53.4
按類別：	
租賃土地及樓宇	52.4
家具、裝置及設備	1.0
	53.4

作為出租人

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

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

合營公司之權益

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

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對2019年4月1日累計溢利之影響。

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

簡明綜合財務狀況表於2019年4月1日確認之金額已作出以下調整。未受變動影響之項目並不包括在內。

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

附註：

(i) 由於應用香港財務報告準則第16號，集團於2019年4月1日確認租賃負債64.6百萬港元及使用權資產53.4百萬港元。差異淨額11.2百萬港元已分別自累計溢利及非控股權益扣除6.4百萬港元及4.8百萬港元。

(ii) 由於應用香港財務報告準則第16號，集團之合營公司於2019年4月1日確認租賃負債211.2百萬港元、投資物業292.0百萬港元及遞延稅項負債20.2百萬港元。差異淨額為60.6百萬港元，集團50%份額為30.3百萬港元已計入累計溢利及於合營公司權益扣除。

3. 營業額及分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、配套服務(會所業務、運輸及專業物業管理服務)、酒店業務及醫療保健(提供醫療及牙科保健服務，包括慢性疾病管理及專科中心、中醫門診、牙科診所、醫學診斷中心以及多元化專科門診中心)。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

營業額分類

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

簡明綜合財務報表附註

截至2019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：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2019年9月30日止6個月						
營業額						
分部收入 – 集團、聯營公司及合營公司						
對外部客戶之銷售額	2,118.1	1,114.1	213.5	134.9	147.9	3,728.5
扣除聯營公司及合營公司之營業額	(971.7)	(853.7)	-	-	-	(1,825.4)
綜合營業額，如呈報(附註a)	1,146.4	260.4	213.5	134.9	147.9	1,903.1
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b)	428.7	391.7	12.8	(16.8)	(0.6)	815.8
扣除非集團分佔聯營公司及合營公司之						
已變現業績	(107.3)	(116.3)	-	-	-	(223.6)
集團應佔業績	321.4	275.4	12.8	(16.8)	(0.6)	592.2
未分配其他收入						6.6
未分配公司費用						(57.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(103.3)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註c)						319.9
集團應佔合營公司於投資物業權益之						
公平值變動之未變現收益淨額，						
扣除遞延稅項						210.0
期內溢利						968.0
非控股股東分佔期內溢利						(28.8)
本公司擁有人應佔期內溢利						939.2

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2018年9月30日止6個月						
營業額						
分部收入 – 集團、聯營公司及合營公司對外部客戶之						
銷售額	2,000.6	939.3	235.1	147.9	134.5	3,457.4
扣除聯營公司及合營公司之營業額	(434.2)	(717.0)	–	–	–	(1,151.2)
綜合營業額，如呈報(附註a)	1,566.4	222.3	235.1	147.9	134.5	2,306.2
業績						
分部業績 – 集團、聯營公司及合營公司之						
已變現業績總額(附註b)	352.7	477.5	23.0	(2.1)	1.0	852.1
扣除非集團分佔聯營公司及合營公司之 已變現業績	(40.9)	(174.8)	–	–	–	(215.7)
集團應佔業績	311.8	302.7	23.0	(2.1)	1.0	636.4
未分配其他收入						1.0
未分配公司費用						(55.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(96.6)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註c)						625.0
集團應佔合營公司於投資物業權益之 公平值變動之未變現收益淨額， 扣除遞延稅項						38.7
期內溢利						1,148.6
非控股股東分佔期內溢利						(128.5)
本公司擁有人應佔期內溢利						1,020.1

附註：

(a) 分部資料所披露之營業額與按營業額分類所披露者存在差異，原因是向物業買家提供按揭貸款所得收入計入物業發展分部，而提供專業物業管理服務則計入物業投資分部。

(b) 集團之分部業績包括聯營公司及合營公司之全部業績總額，扣除投資物業公平值變動之未變現收益淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。

(c) 截至2019年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現收益淨額為319.9百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：625.0百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益329.9百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：629.8百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出10.0百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：4.8百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	101.3	98.3
非控股股東墊款	17.6	9.7
租賃負債	2.6	–
來自合約負債重大融資成分之財務費用	21.9	0.9
	143.4	108.9
減：計入合資格資產之金額(附註)	(16.5)	(7.7)
	126.9	101.2
銀行及其他貸款安排費用	18.2	19.5
	145.1	120.7

附註：資本化借貸成本因就兩個期間供合資格資產開支撥支的特定借貸而產生。

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
除稅前溢利已(計入)扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(30.2)	(38.2)
出售附屬公司之收益(附註20)	–	(22.4)
出售物業、廠房及設備之收益	(0.1)	(0.3)
撤銷附屬公司註冊之收益	(16.6)	–
匯兌(收益)虧損淨額	(9.6)	13.7
物業、廠房及設備折舊	85.0	81.2
使用權資產折舊	12.3	–
應收貿易賬款之已確認減值虧損	–	0.5
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	5.8	12.8

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
稅項支出包括：		
期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	17.9	28.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	281.8	29.1
土地增值稅	141.3	55.3
	441.0	112.7
本期間遞延稅項	(170.7)	36.1
	270.3	148.8

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

7. 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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現收益淨額		
- 集團	329.9	629.8
遞延稅項支出	(10.0)	(4.8)
非控股權益應佔	(31.7)	(92.3)
	288.2	532.7
- 合營公司，扣除遞延稅項	210.0	38.7
	498.2	571.4
(b) 豁除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利	441.0	448.7
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	4.0	-
	445.0	448.7
小計	943.2	1,020.1
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	(4.0)	-
本公司擁有人應佔期內溢利	939.2	1,020.1

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
派付截至2019年3月31日止財政年度之末期股息每股6港仙 (截至2018年9月30日止6個月：派付截至2018年3月31日止 財政年度之末期股息每股7港仙)	89.1	94.5

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

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	939.2	1,020.1

	截至9月30日止6個月	
	2019年	2018年
股數		
計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目	1,485,301,803	1,485,301,803
具攤薄潛力普通股之影響：		
就本公司發行之股份期權作出之調整	225,892	1,924,739
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	1,485,527,695	1,487,226,542

於2018年8月22日，本公司股東正式通過一項普通決議案，批准按於2018年8月31日股東每持有10股現有普通股可獲發1股紅股之基準發行紅股。

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
公平值		
期初	12,434.6	11,255.2
貨幣調整	34.0	(107.4)
收購附屬公司(附註19)	760.0	-
添置	76.4	56.1
於損益確認之公平值變動		
- 出售時之已變現收益	3.3	-
- 未變現收益	329.9	629.8
出售	(24.6)	-
轉撥自物業、廠房及設備(附註a)	29.2	51.1
對若干投資物業之翻新及改建工程之成本進行調整(附註b)	-	(104.2)
期末	13,642.8	11,780.6

附註：

(a) 截至2019年9月30日止6個月，轉撥當日之賬面值為13.4百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：33.9百萬港元)之物業已於業主終止自用當日自物業、廠房及設備轉撥至投資物業。物業公平值與轉撥當日之賬面值之差額為15.8百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：17.2百萬港元)，已於資產重估儲備中確認。

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

截至2019年9月30日止6個月，集團出售若干投資物業，原收購成本為5.1百萬港元，現金收益為23.8百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益15.4百萬港元及截至2019年9月30日止6個月確認出售時已變現收益3.3百萬港元。

截至2018年9月30日止6個月，集團並無出售任何投資物業。

投資物業於2019年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益329.9百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：629.8百萬港元)，已於期內簡明綜合損益表中確認。

集團於2019年9月30日、2019年3月31日及自物業、廠房及設備撥轉當日之投資物業公平值，乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立專業估值師行進行估值計算。

估值師名稱	投資物業座落之地區
戴德梁行有限公司	香港及中國內地
JLL Morii Valuation & Advisory K.K.	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

該公平值乃使用(a)收入資本化法，即透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同對任何潛在可撥回收入的適當撥備而計算；或(b)直接比較法，透過參考相關市場可得並可比較之銷售交易假設以物業現有狀態出售物業權益而釐定。在建投資物業之估值乃根據將自己竣工投資物業產生之租賃收入撥充資本使用餘值法而得出，並已計及發展商溢利及已產生之建築成本與項目完工將產生之估計成本。

11. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳情載列如下：

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,362.1	2,313.2
貨幣調整	14.8	(2.4)
添置	156.0	94.4
出售	(0.2)	(18.7)
折舊	(85.0)	(81.2)
轉撥至投資物業	(13.4)	(33.9)
期末	2,434.3	2,271.4

12. 使用權資產

截至2019年9月30日止6個月，集團訂立新租賃協議，用作醫療診所、辦公室物業及員工宿舍，為期介乎一至五年。於租賃開始時，集團確認使用權資產28.8百萬港元及租賃負債28.8百萬港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2019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：

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	7,261.7	7,264.9
其他合營公司	1,654.1	1,498.8
	8,915.8	8,763.7

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。

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
累計匯兌差額(附註a)	(24.2)	321.6
分佔收購後溢利	2,597.9	2,241.6
	2,573.8	2,563.3
貸款予大中里		
— 免息(附註b)	4,420.9	4,420.9
— 計息(附註c)	267.0	280.7
	7,261.7	7,264.9

附註：

(a) 此等指有關換算集團向大中里墊款之匯兌調整及匯兌差額，該等金額以美元及港元計值，並構成於境外業務投資淨額部分。

(b) 給予大中里之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。集團無意於報告期末起計未來十二個月內行使其權利，要求償還該等貸款。由於大中里已將貸款所得之大部分款項注入其中國附屬公司作為註冊資本，本公司董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還，故該等貸款實為於大中里集團之部分投資淨額。因此，就簡明綜合財務狀況表之呈列而言，有關金額已列作非流動資產，並計入集團於合營公司之權益。

(c) 給予大中里之貸款乃無抵押、按年利率1.71%(2019年3月31日：1.71%)計息及須於2022年12月償還。根據銀行貸款之承諾，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，繳清該等貸款於可見將來發生的機會不大。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。

大中里集團於2019年9月30日及2019年3月31日之綜合財務資料概要載列如下。合營公司按權益法入賬至該等綜合財務報表。

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	22,552.0	22,779.7
物業、廠房及設備	1,970.6	2,131.5
其他非流動資產	144.8	211.9
	24,667.4	25,123.1
流動資產		
銀行結餘及現金	645.9	983.7
其他流動資產	466.0	567.4
	1,111.9	1,551.1
流動負債		
銀行貸款 – 有抵押	665.2	699.5
股東貸款	8,867.7	9,403.1
其他流動負債	1,434.2	1,614.9
	10,967.1	11,717.5
流動負債淨額	(9,855.2)	(10,166.4)
總資產減流動負債	14,812.2	14,956.7
非流動負債		
銀行貸款 – 有抵押	7,332.7	8,335.8
股東貸款	508.0	–
遞延稅項負債	1,660.8	1,494.2
其他非流動負債	163.1	–
	9,664.6	9,830.0
資產淨值	5,147.6	5,126.7
集團分佔資產淨值	2,573.8	2,563.3

附註：根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2019年9月30日之公平值為22,552.0百萬港元（相當於人民幣20,342.1百萬元）（2019年3月31日：22,779.7百萬港元（相當於人民幣19,540.2百萬元））。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、資本化率及發展商溢利）計算。於截至2019年9月30日止6個月，投資物業結餘如上文所述之增幅，乃主要因公平值收益560.0百萬港元（截至2018年9月30日止6個月：103.2百萬港元）及添置投資物業所致。該收益之應佔遞延稅項支出為140.0百萬港元（截至2018年9月30日止6個月：25.8百萬港元）。故扣除稅項後之公平值淨收益為420.0百萬港元（截至2018年9月30日止6個月：77.4百萬港元），集團分佔其收益之50%，即210.0百萬港元（截至2018年9月30日止6個月：38.7百萬港元）。投資物業以合營公司之商業模式持有，而有關模式之業務目的是隨時間使用該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非透過出售實現。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

大中里集團於2019年9月30日及2019年3月31日之資本承擔如下：

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
已簽約但未作撥備	26.5	44.6

集團於大中里集團之資本承擔佔上述金額之50%，將由經營現金流量淨額、股東貸款或大中里集團之直接借貸撥付資金。

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於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

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

15. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2019年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款127.2百萬港元(2019年3月31日：160.3百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

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

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413.1百萬港元(2019年3月31日：401.2百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備328.5百萬港元(2019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(2019年3月31日：328.5百萬港元)。

16. 合約負債

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
物業銷售按金	2,428.2	1,573.7
客戶預付款	22.6	25.6
	2,450.8	1,599.3

17. 銀行及其他貸款

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	5,695.5	5,619.7
債券及票據(附註b)	1,075.0	1,066.9
	6,770.5	6,686.6
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)	(5,059.5)	(906.2)
計入非流動負債之金額	1,711.0	5,780.4
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	5,059.5	906.2
一年至兩年內	787.6	5,216.0
兩年至五年內	423.4	564.4
五年後	500.0	–
	6,770.5	6,686.6
有抵押	146.0	142.0
無抵押	6,624.5	6,544.6
	6,770.5	6,686.6
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	1,261.9	106.2

附註：

(a) 於2019年9月30日，集團銀行借貸按每年1.15%(2019年3月31日：1.26%)之平均邊際息率加香港銀行同業拆息率、其他相關銀行同業拆息率或其他基準利率計息。

(b) 於2013年4月2日，本公司發行本金額560.0百萬港元之7年期按每年4.5%票面利率計息之非上市票據。隨後於2013年4月10日，本公司設立10億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。於2013年5月，根據中期票據計劃已發行本金總額238.0百萬港元之7年期按每年4.3%票面利率計息之非上市票據。此外，於2019年9月30日，未償還債券之本金額為277.4百萬港元(2019年3月31日：269.8百萬港元)，按每年0.47%(2019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。

18. 其他負債

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
非控股股東之墊款	676.3	561.2
會所債券	809.9	809.9
一年後到期款項	1,486.2	1,371.1

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

19. 收購附屬公司

於2019年6月18日，本公司一家間接全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以收購德和置業有限公司之全部已發行股本，現金代價為758.9百萬港元。該收購於2019年8月5日完成。德和置業有限公司的主要資產為一項投資物業，其為一棟位於香港的住宅大廈。

本公司董事認為，該交易並不構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定的業務合併，因此，該收購已按資產收購入賬。該交易之詳情概列如下：

於收購當日之所收購資產及所承擔負債：

	百萬港元
投資物業	760.0
應收貿易賬款	0.1
按金、預付款項及其他應收款項	0.2
應付貿易賬款、撥備及應計費用	(0.1)
已收按金及其他金融負債	(1.2)
應付稅項	(0.1)
被收購之資產淨值	758.9
支付方式：	
已付現金代價	758.9
收購之現金流出淨額：	
已付現金代價	758.9

20. 出售附屬公司

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

出售事項於2018年9月14日完成。

Smaragdine於出售當日之資產及負債如下：

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

21. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2018年4月1日	2,000,000,000	500.0
於2018年8月22日增加(附註a)	2,000,000,000	500.0
於2019年3月31日、2019年4月1日及2019年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2018年4月1日	1,350,274,367	337.5
發行紅股(附註b)	135,027,436	33.8
於2019年3月31日、2019年4月1日及2019年9月30日	1,485,301,803	371.3

附註：

(a) 根據於2018年8月22日舉行之股東週年大會上通過之決議案，本公司的法定股本透過增設2,000,000,000股每股0.25港元之普通股由500.0百萬港元(分為2,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股)增加至1,000.0百萬港元(分為4,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股)。

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

22. 或然負債

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
以集團股權比例為限，就被投資公司獲授的銀行信貸額作出之擔保(附註a)	118.5	125.9
以集團股權比例為限，就合營公司發展項目獲授的銀行信貸額作出之擔保(附註a)	736.5	682.1
附屬公司就集團物業買家獲授之按揭貸款額作出之擔保(附註b)	400.1	406.5

附註：

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

(b) 該等擔保乃就若干銀行授出的按揭貸款額而向該等銀行提供，而該等按揭貸款額涉及為集團若干物業買家而安排之按揭貸款。銀行將會於買家獲發相關房地產所有權證或銀行確認可就若干情況解除擔保(以較早者為準)時解除擔保。本公司董事認為，相關方違約之可能性甚微，且該等財務擔保合約初始確認之公平值並不重大，因此於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

23. 承擔

	2019年 9月30日 百萬港元	2019年 3月31日 百萬港元
已簽約但未於簡明綜合財務報表中作撥備：		
供出售待發展/發展中物業之開支	676.0	1,109.2
投資物業以及物業、廠房及設備的資本開支	269.6	339.8
其他	5.6	7.9
	951.2	1,456.9

集團於大中里集團權益之資本承擔於附註13中披露。

24. 金融工具公平值計量

集團按經常性基準以公平值計量之金融資產公平值

公平值計量及估值程序

本公司董事會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
	2019年 9月30日 百萬港元	2019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)	27.7	33.7	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	73.0	60.5	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註c)	34.3	-	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)	340.4	335.9	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)	51.4	-	第三層級
	526.8	430.1	

附註：

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2019年9月30日及2019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2019年9月30日及2019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) 按公平值計入損益之債務證券之公平值乃參考於2019年9月30日的近期交易而釐定。
- (d) 私募股權基金之投資分類為按公平值計入損益，乃運用估值技巧計算。該等技巧中之輸入參數為根據可觀察市場數據及不可觀察輸入數據(如公司特定財務資料)而釐定。

就於私募股權基金之投資而言，集團使用市場上可比較公司之主要輸入數據及貼現現金流(當中包括估值倍數及近期成交價)來釐定非上市股本證券於2019年9月30日及2019年3月31日之公平值。不可觀察輸入數據指估值倍數、欠缺市場流通性之折讓及貼現率。估值倍數包括企業價值除以除利息及稅項前之盈利，以及價格與銷售額倍數。估值倍數越高、欠缺市場流通性之折讓越低或貼現率越低，則公平值越高。

就於投資對象之投資而言，指非上市公司之股權，投資的公平值根據投資對象資產及負債的公平值釐定。

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

- (e) 非上市公司之股權之公平值及投資之公平值乃參考於2019年9月30日的近期交易而釐定。

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	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
期初	335.9	61.0
香港財務報告準則第9號之期初調整	-	247.5
期內收購	105.1	17.8
虧損總額		
- 於損益中	(7.8)	(12.1)
- 於其他全面收益中	(1.1)	-
匯兌調整	(6.0)	(10.7)
出售之所得款項	-	(6.8)
期末	426.1	296.7

簡明綜合財務報表附註

截至2019年9月30日止6個月

集團為第三層級公平值計量釐定合適之估值技巧及輸入數據。

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

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

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CCM Trust (Cayman) Limited(「CCM Trust」)及若干酌情信託所控制之實體(或共同控制之合營公司)進行之交易。於報告期末本公司四名(2018年：四名)董事為上述信託酌情受益人。該等信託於該等實體及本公司擁有實益控股權益：

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
與該等實體之交易：		
已收取租金收入	2.8	2.7
已收取管理服務費	0.4	0.4

(b) 與集團聯營公司及合營公司之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他經營服務費	18.6	24.4
向聯營公司收取之利息收入	0.1	0.1
向合營公司收取之利息收入	6.3	5.8
向合營公司支付之租金費用	-	2.0
向合營公司支付之管理費	0.5	-
向合營公司支付之租賃負債	1.5	-
向合營公司支付之利息開支	0.2	-

(c) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為11.7百萬港元(截至2018年9月30日止6個月：68.8百萬港元)。

CORPORATE INFORMATION AND INVESTORS' CALENDAR

公司資料及投資者日誌

CHAIRMAN 主席

Mr CHA Mou Sing Payson
查懋聲先生

DEPUTY CHAIRMAN AND MANAGING DIRECTOR 副主席兼董事總經理

Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生

EXECUTIVE DIRECTORS 執行董事

Mr CHUNG Sam Tin Abraham[#]
鍾心田先生[#]
Mr TANG Moon Wah
鄧滿華先生

[#] Also alternate to Mr CHA Mou Sing Payson
[#] 兼任查懋聲先生之候補董事

NON-EXECUTIVE DIRECTORS 非執行董事

The Honourable Ronald Joseph ARCULLI
夏佳理先生
Mr CHA Mou Daid Johnson
查懋德先生
Ms WONG CHA May Lung Madeline
王查美龍女士

INDEPENDENT NON- EXECUTIVE DIRECTORS 獨立非執行董事

Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生
Mr FAN Hung Ling Henry
范鴻齡先生
Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士
Mr TANG Kwai Chang
鄧貴彰先生

AUDIT COMMITTEE 審核委員會

Mr TANG Kwai Chang (*Chairman*)
鄧貴彰先生(主席)
Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生
Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士

REMUNERATION COMMITTEE 薪酬委員會

Mr CHEUNG Wing Lam Linus (*Chairman*)
張永霖先生(主席)
Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生
Mr FAN Hung Ling Henry
范鴻齡先生

NOMINATION COMMITTEE 提名委員會

Mr CHA Mou Sing Payson (*Chairman*)
查懋聲先生(主席)
Ms HO Pak Ching Loretta
何柏貞女士
Mr TANG Kwai Chang
鄧貴彰先生

CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE 企業管治委員會

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

COMPANY SECRETARY 公司秘書

Ms LEUNG Wai Fan
梁慧芬女士

REGISTERED OFFICE 註冊辦事處

P.O. Box 309, 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

INDEPENDENT AUDITOR 獨立核數師

Deloitte Touche Tohmatsu
德勤•關黃陳方會計師行

PRINCIPAL BANKERS 主要往來銀行

Bank of China (Hong Kong) Limited
中國銀行(香港)有限公司
Hang Seng Bank Limited
恒生銀行有限公司
The Hongkong and Shanghai Banking
Corporation Limited
香港上海滙豐銀行有限公司
Standard Chartered Bank (Hong Kong)
Limited
渣打銀行(香港)有限公司
MUFG Bank, Ltd.
株式會社三菱UFJ銀行

LEGAL ADVISORS 法律顧問 HONG KONG LAWS 香港法律

Kao, Lee & Yip
高李葉律師行
Mayer Brown
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 (Hong Kong) LLP
邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥

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 2019/2020 INTERIM DIVIDEND 2019/2020 年度中期股息

Closure of Registers of Members 暫停股份過戶登記

4 to 6 December 2019
2019年12月4日至6日

Payment Date 派發日期

20 December 2019
2019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

STOCK CODE 股份代號 : 00480

www.hkri.com

