

# HKRI

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

Stock Code 股份代號：00480



23/24

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

13

其他資料

- 20 簡明綜合財務報表審閱報告
- 21 簡明綜合損益表
- 22 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 23 簡明綜合財務狀況表
- 25 簡明綜合權益變動表
- 27 簡明綜合現金流量表
- 28 簡明綜合財務報表附註

封底內頁 公司資料

# 業務及財務概要

## 業務概要

### 於回顧期內的重要事件

5月

- 香港中環3號碼頭翻新工程展開

6月

- 公佈2022/23全年業績
- 收購位於日本北海道二世古之甘露之森酒店

7月

- 香港最大規模沙灘音樂節「TheNextWave沙灘音樂節」於愉景灣大白灣沙灘舉行

8月

- 愉景灣10b區及遊艇會B區的更改土地用途申請獲城市規劃委員會批准
- 上海市松江區的住宅項目命名為「興雲間」
- 愉景灣溜冰場舉辦的全球最大型的業餘花式溜冰比賽-「2023亞洲滑冰邀請賽」，共1,750位選手參加超過4,300個項目
- 召開2023年股東週年大會，會上何柏貞女士退任獨立非執行董事

## 財務概要

	截至		截至
	9月30日止6個月	2022年	3月31日止年度
	2023年	2022年	2023年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>業績</b>			
收入	3,157.1	796.3	1,693.7
本公司擁有人應佔溢利	117.7	17.6	455.6
每股基本盈利(港仙)	7.9	1.2	30.7

	9月30日		3月31日
	2023年	2022年	2023年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>財務狀況</b>			
資產總值	42,126.8	41,726.3	46,902.4
負債總額	15,508.0	15,536.0	19,631.5
本公司擁有人應佔權益	23,753.5	23,318.6	24,397.9
每股資產淨值(港元)	16.0	15.7	16.4



## 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2023年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

### 中期業績

集團錄得綜合收入3,157.1百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：796.3百萬港元)，較去年同期增長296.5%。基礎溢利(撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額74.5百萬港元)(「基礎溢利」)為192.2百萬港元，上升576.8%。

綜合收入及基礎溢利大幅上升，主要由於去年同期之收入及溢利基數相對較低，在此期間香港及中國內地並無新發展項目完成。於本期間，在中國內地之星逸園住宅項目開售，成為集團綜合收入及基礎溢利之主要驅動力，導致兩項財務指標大幅增加。加上集團物業投資帶來之穩健收入及溢利貢獻，集團之分部業績為504.5百萬港元，較去年同期上升138.5%。

同時，集團之基礎溢利受加息、人民幣、泰銖及日圓持續貶值之影響，財務費用及匯兌虧損淨額於本期間均錄得增加。

經計入投資物業公平值變動之未變現虧損淨額後，本公司擁有人應佔溢利為117.7百萬港元，較去年同期之17.6百萬港元增加568.8%。

本期間每股基本盈利為7.9港仙，去年同期則為1.2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。於去年同期，本公司亦無向其股東派付中期股息。

### 業務回顧

(除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。)

#### 物業發展及投資

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達3,357百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入589百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達517百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益115百萬港元。

#### 物業發展

##### 香港

香港經濟在疫情後的復甦步伐緩慢，2023年第二季度本地生產總值按年增長僅為1.5%，相比第一季度有所放緩，主要是由於出口需求疲弱和投資支出下降所致。與此同時，住宅地產市場的交易量減少，樓價在此期間持續下跌。這些趨勢主要受到利率上升和整體經濟疲弱的影響。集團預計在短期內這種下行趨勢將持續，集團將謹慎評估形勢，並相應地對策略進行調整。

## 管理層討論及分析

於集團持有50%權益的愉景灣，品牌推廣、發展和升級相關工作在本期間持續進行。「愉景灣2.0」藍圖中的不同倡議按計劃推展，旨在提升愉景灣區內的設施和服務，其中包括興建愉景灣多用途活動中心，將提供多元化的教育、體育和休閒活動。

集團一直致力將愉景灣打造成充滿活力且備受追捧的社區與目的地，積極推廣環保、熱愛運動和注重健康的生活態度。

於本期間，多項品牌推廣活動及第三方舉辦的活動，包括著名的「愉景灣沙灘獵蛋奇兵2023」和全香港最大規模的沙灘音樂節「The NextWave沙灘音樂節」，均在愉景灣舉行。這些活動吸引了大量遊客，為集團的交通服務和區內的零售商店帶來可觀的收入，並顯著提高愉景灣品牌的曝光率。

除了這些旗艦活動外，集團積極與香港旅遊發展局合作，開拓會議展覽及獎勵旅遊市場。此外，預計在2024年初將啟動一系列愉景灣品牌活動，旨在使品牌煥發活力，將之定位為國際化的社區和目的地。

愉景灣總綱圖則第7.0E號令區內新增超過130萬平方呎的建築面積，提供超過1,400個住宅單位。第一階段(第19期)的上蓋建築工程預計將於2025年底完成，而下一階段(第20期)的地基工程將於2024年底展開。

愉景灣6f區的規劃正按計劃進行，完成後將供應約500個住宅單位。10b區及遊艇會B區更改土地用途申請已於今年八月獲城市規劃委員會批准，這些項目將提供超過800個住宅單位，包括中層、低層和花園洋房，均享有景色優美的海景，並設有一條長達350米的海濱長廊。

在其他地區，位於荷李活道及摩羅上街的住宅重建項目正在進行地基工程，預期將於2025年底竣工。

儘管市場環境欠佳，集團在香港多個住宅項目的銷售仍在持續進行，其中包括由集團與希慎興業有限公司共同發展的大埔豪宅項目林海山城(持股比例分別為40%及60%)。

集團的香港住宅項目概述如下：

項目	截至2023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：191(本期間售出1個) 本期間銷售收益：52.3百萬港元 3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：8(本期間售出1個) 本期間銷售收益：53.0百萬港元 1個已售單位的收入已於本期間入賬
大埔林海山城 (佔40%權益)	單位總數：262 已售單位：27(本期間售出9個) 本期間銷售收益：299.8百萬港元 13個已售單位的收入已於本期間入賬

## 中國內地

在本期間，中國內地的房地產市場面臨挑戰。住房成交量及價格下降，房地產投資也出現下滑。當局因而採取了一系列措施穩定市場，包括降低貸款利率和放寬購房限制。面對這些市場風險，集團密切關注市場形勢的變化，並不斷審視其投資、發展、銷售和營銷策略，並致力實踐提供優質項目的承諾。

位於嘉興市的豪華住宅項目星逸園，提供392個高層公寓單位及別墅，該項目於2023年3月開售，截至2023年9月30日已售出99%的單位。大部份單位已於7月交付買家。

2023年3月，集團收購位於嘉興市南湖新區住宅地塊，總樓面面積為1,415,000平方呎。該地將開發成一個高級公寓項目，地積比為2:1。設計方案已提交審批，預計工程將於2024年3月開始。

位於杭州市的高級低密度項目耦賢里的建築工程正如期進行，該項目將會提供245個公寓單位及50幢別墅，預計於2024年1月竣工。

集團於2022年1月收購位於上海市松江區的住宅項目，於2023年8月命名為「興雲間」，將發展為低密度住宅，提供約300個分層單位及花園洋房。上蓋建築工程正在進行中，銷售活動計劃於2023年底展開。

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2023年9月30日的狀況
<b>浙江省嘉興市</b>		
南湖新區2023-06號地塊	1,415,000	設計方案已提交相關部門審批， 隨後會提交建築圖則 預期動工時間：2024年3月
<b>浙江省杭州市</b>		
耦賢里	430,000	245個低層公寓單位及50幢別墅 建築工程：目前正進行室內裝修和 戶外園林工程 預期落成時間：2024年1月
<b>上海市</b>		
興雲間	350,000	約300個單位，地積比率為1:1 正進行上蓋建築工程 銷售活動預計於2023年底展開

## 管理層討論及分析

### 物業投資

#### 香港

隨著國際邊境重新開放，香港的經濟逐步恢復，入境旅遊人數和消費支出也略有增長。預計來自中國內地和海外的遊客到訪將在一定程度上刺激香港的經濟增長。此外，政府的一系列措施，包括「香港夜繽紛」活動，將促進經濟擴張。

在本期間，集團採納的租賃策略旨在維持高出租率並吸引新租戶，當中涵蓋各種營銷活動，提供靈活的租賃條款，並提供傢俱和裝修配套，以滿足潛在租戶的各種需求。

集團在愉景灣的物業投資項目(集團持有50%權益)於本期間表現穩定，愉景廣場(連同擴展部分)及愉景北商場的平均出租率為82%。集團正計劃優化愉景灣的設施及環境，為居民和遊客提供煥然一新的體驗。

雖然外圍環境充滿挑戰，集團成功保留荃灣中環大廈主要零售和辦公室租戶，同時也吸納了一些新租戶，因而在本期間平均出租率達92%。由於消費者情緒改善，8呎半商場零售額和客流量都有所增加，在本期間平均出租率令人滿意，達99%。

於本期間，位於土瓜灣聯合報大廈的平均出租率接近100%。集團已取得規劃許可，將該大廈的土地用途由工業改為住宅，現正進行項目規劃。

於本期間，位於長沙灣一幢在2021年中完成翻新工程、樓高24層的辦公樓西港都會中心平均出租率有所提升，達90%，部分原因是由於成功吸納新租戶。而位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈的平均出租率為96.8%。

#### 中國內地

於本期間，位於上海市的興業太古滙(集團持有50%股權)的兩幢辦公樓香港興業中心一座及二座合共錄得98%的平均出租率，而其零售商場的平均出租率也達87%。隨著上海恢復正常的社交活動，零售業務的銷售額增長超過50%，客流量更達三倍。

如此佳績乃歸功於興業太古滙作為頂級奢華和高端購物點的定位。其強勁的零售組合涵蓋頂尖美妝品牌和設計師品牌，加上多類型的餐飲場所，有助於興業太古滙在市場上建立獨特的市場地位及優勢。

集團在杭州市的香港興業國際中心擁有156個辦公室單位和62個停車泊位使用權，該物業在本期間的平均出租率為84%。該項目成功保留了來自電子商務、網絡直播和互聯網媒體相關行業的主要辦公室租戶。隨著杭州辦公室市場漸趨穩定，集團致力於實施有效的營銷策略，改善物業狀況，以提高競爭力並吸引優質租戶。



### 交通服務及物業管理

#### 交通服務

愉景灣的交通服務由集團旗下附屬公司負責營運，集團持有該等公司50%權益。隨着社會及經濟活動復常，愉景灣的渡輪及陸路交通服務需求回升。然而，燃料價格大幅飆升及嚴重人手短缺，當中司機短缺最為明顯，均為集團的交通服務帶來挑戰。儘管如此，政府近期推出輸入勞工計劃有助解決司機短缺問題。

集團正於巴士安裝先進的車隊管理系統，運用創新科技提升營運效率。有關系統能實時監察車務狀況和提升調配車輛及人手的效率。為配合集團減少車輛廢氣排放的可持續發展目標，集團積極為客運及後勤服務引進更多電動車輛。

愉景灣碼頭和中環三號碼頭的翻新工程預計分別於2023年底及2024年初完成，提升乘客體驗。

#### 物業管理

於本期間，集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務表現出色，其對可持續發展的承諾及優質服務備受讚賞。落實環保管理措施仍是首要任務，確保集團營運過程中優先考慮環保因素。於愉景灣推行的可持續發展措施繼續獲得居民積極參與，反映區內居民在可持續發展的參與度不斷提升。

為遵守於2023年8月1日生效的物業管理發牌制度之法定要求，集團的住宅及商業物業管理公司已獲取所需牌照，進一步強化集團提供優質物業管理服務的承諾。

### 酒店及休閒業務

#### 酒店業務

國際旅遊正在復甦，集團酒店業務所在的城市亦逐漸恢復，情況接近疫情前的水平。集團藉此良機推行更多市場及推廣活動，以增加酒店房間入住率及使用率。

#### 香港

於本期間，訪港旅客顯著回升。然而，港人外遊增加也為集團的酒店業務帶來挑戰。

香港愉景灣酒店(集團持有50%權益)於本期間加強其婚宴及活動場地業務，在2023年5月策劃一場婚禮展覽，也透過宣傳活動，推廣其會議展覽及獎勵旅遊業務。酒店推出的主題住宿套餐十分成功，本期間內平均入住率錄達70%，於同業中表現出眾。展望未來，酒店將進行海外銷售、參與旅遊展銷會和婚禮展覽，以及更新銷售和營銷方案，以提升營業收入。

#### 中國內地

中國內地積壓已久的旅遊需求及海外旅遊的緩慢復甦有助國內旅遊的反彈。上海素凱泰酒店及鏞舍(集團持有兩者50%權益)受惠於這一上升趨勢，於本期間內平均入住率達78%。兩間酒店均成為國際知名奢侈品牌首選的活動場地。此外，集團與高端市場的商業夥伴展開策略性合作，協力提升品牌知名度。

## 管理層討論及分析

### 泰國

在旅遊業復甦帶動下，泰國經濟回穩。The Sukhothai Bangkok繼續受惠於外國遊客的增長。為提升住客體驗，本期間內已完成酒店泳池的翻新工程；而客房翻新及豪華水療設施The Sukhothai Spa也接近竣工，預計於2024年1月開幕。

### 休閒業務

集團的休閒業務正穩步確立作為行業領導者的地位，其創新的設計、頂尖的基礎設施、先進的科技和卓越的營運標準使其與別不同。

Lantau Yacht Club (「LYC」) 擁有香港最新及唯一獲得五金錨獎的遊艇碼頭，於本期間繼續吸納新會員，未來將致力吸納更多持有中型休閒遊艇或帆船的新會員。

於本期間，愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)錄得多宗會籍轉讓，反映球會對高球愛好者的吸引力。今年是DBGC成立四十週年，將舉辦週年高爾夫球比賽及晚宴等多項活動，慶祝這個重要里程碑。

愉景灣溜冰場繼續加強其作為國際性比賽場地及培育溜冰精英學院的地位。溜冰場在2023年8月舉辦全球最大型的業餘花式溜冰賽「2023亞洲滑冰邀請賽」，共1,750位選手參加超過4,300個項目，另於2023年5月舉辦「大灣區冰球錦標賽2」，吸引來自10個國家及城市共16支冰上曲棍球隊伍參加。溜冰場將會在未來數月舉辦更多國際性大型賽事。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

## 人力資源

截至2023年9月30日，集團共有1,460名員工，組成多元化及優秀的團隊。集團明白在不斷演變的人力資本市場上保持競爭力的重要性，將繼續致力改善其人才管理措施。除營造良好工作環境及建立具吸引力的企業文化，集團人力資源部遵循最佳營運規範，提升員工參與及滿意度。

最佳營運規範包括嚴謹的績效管理系統，確保訂立清晰期望、提供恆常回饋及發展機會。此外，集團推行全面的員工發展計劃，涵蓋培訓及指導，幫助員工從中增長知識、獲取新技能，並在集團內發展職涯。

此外，集團重視工作與生活平衡以及員工的身心健康。集團實施靈活的工作安排，例如彈性工作時間，讓員工能兼顧個人事務及工作。集團也推行全面的健康計劃「至Fit與業人」，透過舉辦各項健體活動、提供精神健康支援及壓力管理資源，建立正面的工作環境和關顧員工的身心健康。

集團本期間內成立員工康樂小組「HKRI Fun Club」，其首要目標為透過運動、遊戲及興趣班等各類活動，促進員工關係及參與度。

於本期間，集團獲強制性公積金計劃管理局頒發「積金好僱主2022-23」獎項，表揚集團致力加強員工的退休保障。



### 展望

受2022年起多次加息、地緣政治環境不穩、內房企業資金流動性緊張以及市場氣氛低迷等一籃子因素影響，中國內地及香港的經濟於本期間表現疲弱。

中國內地監管機構在2023年8月推行一系列振興樓市的政策，包括下調按揭利率、放寬住宅限購及降低存款準備金率，以支持內地房地產發展商及穩定樓市。集團對有關政策可改善市場狀況和刺激需求，並逐步帶動樓市反彈持審慎樂觀態度。

集團在中國內地的策略性重點是繼續於長三角地區拓展業務。憑藉集團的往績，其將在更多範疇上審慎物色新的投資機遇。

香港特別行政區行政長官於2023年10月發表的施政報告中，公佈多項放寬樓市及其他刺激經濟活動的措施，以提振市場氣氛。此等措施普遍受到市場歡迎，並有望推動目前低迷的房地產市場。

集團積極應對市場轉變，旗艦項目愉景灣將提供全新住宅及休閒選擇，滿足住客及有意置業人士不斷變更的需求。連同在香港的其他發展項目，加上靈活應變及行之有效的策略，集團已準備好應對市場的不確定性。

至於酒店及休閒業務，集團積極運用各業務的獨特條件及吸引力，為追求高端品味及生活享受的客戶提供專屬的體驗。

集團將持續提升服務及產品，配以創新和有效的宣傳方案，包括舉辦旗艦活動及國際賽事，以助旗下酒店、會所及休閒業務項目開拓新客源和吸納潛在會員，推動業務發展及提升其市場地位和吸引力。

集團視可持續發展為重要目標，致力建設綠色生活空間及優化基礎建設，滿足其業務所在地充滿活力的社區和各持份者不斷改變的需求。

面對當下極具挑戰的環境，要取得成功及確保長遠增長和發展，集團將維持均衡的業務組合，並繼續物色穩健的地產及酒店投資項目，鞏固集團的良好聲譽及備受尊重的市場地位。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 分部業績分析

##### 物業發展

物業發展分部之分部業績錄得溢利214.5百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：虧損111.5百萬港元)。分部業績的好轉是由於星逸園完成銷售，而於去年同期概無新發展項目計劃開售及完成。於2023年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為43.9百萬港元。

##### 物業投資

物業投資分部之分部業績上升8.5%至302.2百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：278.6百萬港元)。於本期間，儘管並無重大出售溢利(截至2022年9月30日止6個月：收益26.9百萬港元)，該分部於本期間僅憑藉原有投資組合產生的收入錄得穩健增長。另一方面，合營公司之酒店及服務式公寓興業太古滙之營運表現於2022年第二季度上海市實施封城後已恢復正常，因此，集團分佔合營公司興業太古滙的業績亦由127.8百萬港元升至137.0百萬港元。

##### 交通服務及物業管理

隨著防疫措施放寬及邊境重新開放，愉景灣與市區之來往交通已恢復正常，渡輪及巴士服務的每日平均載客量呈上升趨勢。惟由於政府削減各項資助收入及員工成本高企，交通服務及物業管理分部之分部業績下跌53.4%至15.0百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：32.2百萬港元)。

##### 酒店業務

於本期間，酒店業務分部錄得整體分部虧損15.2百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：4.9百萬港元)。The Sukhothai Bangkok 現正進行客房及設施翻新工程，因此尚未全面營運。另一方面，儘管香港愉景灣酒店維持70%入住率，但在邊境重新開放後，房價及餐飲銷售均有所下跌。政府資助收入於本期間減少亦加劇了分部虧損。

##### 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，於本期間錄得分部虧損12.0百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：溢利17.1百萬港元)。整體分部虧損增加歸因於債券轉讓及會員服務收入減少，以及政府資助收入減少。

### 流動資金及財務資源

#### 債務淨額及資本結構

於2023年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為2,992.2百萬港元(2023年3月31日：6,212.6百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額10,721.4百萬港元(2023年3月31日：11,579.1百萬港元)後之債務淨額為7,729.2百萬港元(2023年3月31日：5,366.5百萬港元)。銀行結餘及現金下跌，部分由於在2023年4月退還從物業買家收取之超額認購款項合共1,206.6百萬港元所致。

於2023年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔38%、人民幣約佔38%、美元約佔7%、日圓約佔9%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2023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22.4% (2023年3月31日：19.8%)、一年至兩年內的佔48.3% (2023年3月31日：34.2%)、兩年至五年內的佔26.5% (2023年3月31日：43.4%)及五年以上的佔2.8% (2023年3月31日：2.6%)。

於2023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2023年9月30日，集團之股東資金減少644.4百萬港元至23,753.5百萬港元 (2023年3月31日：24,397.9百萬港元)。

於2023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32.5% (2023年3月31日：22.0%)。於2023年3月31日，綜合借貸淨額包括銀行結餘及現金1,206.6百萬港元，乃來自物業買家所收取的超額認購款項，該等款項已於2023年4月退回，倘撇除該等款項，於2023年3月31日之資本負債比率為26.9%。

### 備用信貸

於2023年9月30日，集團之備用貸款總額為17,211.0百萬港元 (2023年3月31日：17,523.8百萬港元)，其中85.4%為已承諾信貸額。

於2023年9月30日，未動用之信貸額約為6,468.2百萬港元 (2023年3月31日：5,918.2百萬港元)。於本期間，平均融資成本為年利率5.5%，而去年同期為年利率1.8%。

於本期間，營運業務所用現金淨額為1,699.9百萬港元 (截至2022年9月30日止6個月：346.9百萬港元)，其中主要包括於4月向潛在買家退還超額認購款項1,206.6百萬港元。集團認為，根據其於2023年9月30日的現金及銀行結餘以及未動用銀行融資總額，集團擁有充足的流動資金，以及其可隨時從貸款及債務資本市場獲得資金，有鑒於此，集團將具有充足之融資能力，為其營運及發展項目提供資金。

### 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。

集團之債務管理策略為維持基本水平之債務，作為資本結構之一部分，並擬於信貸融資到期時重續或延長該等信貸融資。集團採取多元化策略管理其債務，包括為其借貸安排不同之續期時段及到期日。集團可與原貸款人重續於一年內到期之信貸融資，或以其他信貸融資取而代之。



## 管理層討論及分析

### 主要收購事項及項目

集團透過土地競拍收購位於中華人民共和國嘉興市之一幅地塊，已於2023年4月支付30%按金513.6百萬港元。連同於2023年3月支付之初期按金，集團合共已支付50%之土地成本，預期剩餘50%將於2024年第二季度支付。

於2023年6月，集團收購位於日本北海道二世古之甘露之森酒店，代價為117.9百萬港元。

### 資產抵押

於2023年9月30日，集團概無就銀行貸款抵押投資物業(2023年3月31日：434.0百萬港元)。

於2023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1,598.7百萬港元(2023年3月31日：1,506.3百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

### 財務擔保合約

於2023年9月30日，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為92.7百萬港元(2023年3月31日：98.9百萬港元)。

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2023年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,087.9百萬港元(2023年3月31日：1,252.0百萬港元)。

除上文披露者外，於2023年9月30日，集團並無其他重大財務擔保合約。

## 董事於股份、相關股份及債權證之權益

截至2023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 <sup>1</sup>	793,151,173	53.40
王查美龍	酌情信託創立人 及/或受益人	-	789,684,882 <sup>2,3</sup>	789,684,882	53.17
查懋德	酌情信託受益人	-	790,469,647 <sup>1</sup>	790,469,647	53.22
查耀中	酌情信託受益人	-	780,233,599 <sup>1</sup>	780,233,599	52.53
鄧滿華	實益擁有人	148,720	-	148,720	0.01

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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2023年9月30日，董事或彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券條例)之任何股份、相關股份及債權證中概無擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 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，600,000份股份期權已失效，概無股份期權根據2021年計劃條款獲授出、行使或註銷。

採納2021年計劃後，於2011年採納之股份期權計劃(「2011年計劃」)已於2021年8月27日終止，惟在終止前已授出之股份期權根據2011年計劃繼續有效及予以行使。於本期間，220,000份股份期權已失效，概無股份期權根據2011年計劃條款獲行使或註銷。根據2021年計劃及2011年計劃，本期間股份期權之變動及截至2023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 <sup>4,5</sup>	每股行使價 (港元)	股份期權數目		
			於2023年 4月1日結餘	本期間內失效	於2023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
李泓熙	2021年11月24日	3.028	600,000	–	600,000
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
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 <sup>6</sup>	2021年11月24日	3.028	3,600,000	–	3,600,000
僱員	2021年11月24日	3.028	3,720,000	600,000	3,120,000
總計			39,520,000	600,000	38,920,000

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 股份期權於授出日期即時歸屬。

<sup>6</sup> 兩名分別於2022年8月24日及2023年8月23日退任之董事。



## B) 根據2011年計劃授出股份期權

參與者姓名或類別	授出日期 <sup>7,8</sup>	每股行使價 (港元)	股份期權數目		
			於2023年 4月1日結餘	本期間內失效	於2023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
李泓熙	2018年3月12日	4.373	220,000	–	220,000
王查美龍	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
查懋德	2017年2月28日	3.845	1,210,000	–	1,210,000
	2018年3月12日	4.373	1,760,000	–	1,760,000
張永霖	2017年2月28日	3.845	550,000	–	550,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
鄧貴彰	2017年2月28日	3.845	220,000	–	220,000
	2018年3月12日	4.373	880,000	–	880,000
前董事 <sup>9</sup>	2017年2月28日	3.845	5,390,000	–	5,390,000
	2018年3月12日	4.373	6,820,000	–	6,820,000
僱員	2018年3月12日	4.373	220,000	220,000	–
總計			35,750,000	220,000	35,530,000

<sup>7</sup> 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。

<sup>8</sup> 股份期權於各授出日期即時歸屬。

<sup>9</sup> 包括四名分別於2018年3月31日、2021年4月1日、2022年8月24日及2023年8月23日辭任或退任的董事。

於2023年10月4日，42,280,000份股份期權已根據2021年計劃授出，其中36,100,000份股份期權授予董事，餘下股份期權則授予本公司僱員。有關上述授出的詳情請參閱本公司於2023年10月4日的公告，相關資料亦將於本公司2023/24財政年度的年報內載列。

## 其他資料

### 主要股東

截至2023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 <sup>10</sup>	48.17
LBJ Regents (PTC) Limited	法團受託人	101,084,280 <sup>11</sup>	6.81
名力集團控股有限公司	受控法團之權益	144,606,568 <sup>12</sup>	9.73
黃剛	受控法團之權益/與他人共同持有之權益	76,222,400 <sup>13</sup>	5.13
Claudio Holdings Limited	受控法團之權益	74,560,800 <sup>14</sup>	5.02

<sup>10</sup> 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配偶及彼等之後嗣。

<sup>11</sup> 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。

<sup>12</sup> 該等股份由名力透過其全資附屬公司間接持有。

<sup>13</sup> 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。

<sup>14</sup> 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2023年9月30日，概無於本公司股份或相關股份之其他權益或淡倉記錄於本公司根據證券條例第336條須存置之登記冊內。

### 董事認購股份或債權證之權利

於本期間，本公司董事並無獲授或行使任何本公司股份期權。

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

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治

本公司致力達致良好企業管治，並深信此乃令其業務及營運取得成功之核心因素。於本期間，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則之原則，並遵守所有適用守則條文及若干建議最佳常規。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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2023年8月14日起，鄧貴彰先生不再擔任寶武資源有限公司及寶鋼資源(國際)有限公司之董事。

自於2023年8月23日舉行之股東週年大會結束起，何柏貞女士退任本公司獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會及提名委員會之成員。

自2023年8月23日起，邵蓓蘭女士獲委任為本公司提名委員會之成員。

## 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2023年9月30日提供予本公司聯屬公司就獲授融資的財政資助及擔保的詳情：

- a) 加鋒有限公司(「加鋒」，由本公司(實際股權為40%)及希慎興業有限公司(「希慎」，實際股權為60%)間接擁有)為就位於新界大埔之住宅物業發展項目而成立之合營公司。截至2023年9月30日，本公司按其於加鋒的實際股權比例向加鋒提供無抵押及無固定還款期之墊款1,491.9百萬港元，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%之年利率收取利息，墊款餘額則為免息。

此外，為向該發展項目買家提供按揭貸款融資及作營運資金之用，集團向加鋒按揭有限公司(「加鋒按揭」，集團及希慎分別間接持有40%及60%實際股權)提供墊款。截至2023年9月30日，集團向加鋒按揭墊款157.9百萬港元，墊款為無抵押、無固定還款期及按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率計算利息。

於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、兩個月或三個月，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2023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1,087.9百萬港元。

- b) 於2023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4,717.4百萬港元之墊款。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，277.1百萬港元為無抵押、按年利率1.71%計息及須於2023年12月償還。墊款餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- c) 於2023年9月30日，集團亦向其他若干聯屬公司提供合共705.2百萬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2023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8,160.3百萬港元，相等於集團截至2023年9月30日的綜合資產總值42,126.8百萬港元的19.4%。

該等聯屬公司截至2023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	24,687.4	12,325.0
流動資產	8,307.3	3,445.6
流動負債	(15,973.3)	(7,526.3)
流動負債淨額	(7,666.0)	(4,080.7)
非流動負債	(12,056.1)	(5,394.9)
股東盈餘	4,965.3	2,849.4

## 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

香港  
2023年11月22日

# 簡明綜合財務報表審閱報告



羅兵咸永道

致香港興業國際集團有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第21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2023年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及經選定解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就簡明綜合財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒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師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒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，2023年11月22日



# 簡明綜合損益表

截至2023年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2023年 百萬港元 (未經審核)	2022年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	3,157.1	796.3
銷售成本		(2,046.4)	(443.5)
毛利		1,110.7	352.8
其他收入		81.2	105.1
其他收益及虧損		(177.2)	(111.1)
銷售、行政及其他營運開支		(398.1)	(310.2)
投資物業公平值變動及出售之收益			
出售時之已變現收益		0.7	26.9
未變現虧損		(83.7)	(16.6)
財務費用	4	(189.9)	(85.3)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.1)
分佔合營公司業績		117.9	123.8
除稅前溢利	5	461.5	85.3
稅項	6	(345.9)	(46.4)
期內溢利		115.6	38.9
下列應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人	7	117.7	17.6
非控股權益		(2.1)	21.3
		115.6	38.9
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		7.9	1.2
攤薄		7.9	1.2

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元 (未經審核)	2022年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	115.6	38.9
其他全面(開支)/收益：		
將不會重新分類至損益之項目		
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資：		
期內公平值變動	(4.5)	(21.4)
公平值變動產生之遞延稅項	-	0.1
	(4.5)	(21.3)
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	(363.7)	(888.9)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(379.0)	(743.3)
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	-	1.9
	(742.7)	(1,630.3)
期內其他全面開支，扣除稅項	(747.2)	(1,651.6)
期內全面開支總額	(631.6)	(1,612.7)
下列應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(629.5)	(1,634.0)
非控股權益	(2.1)	21.3
	(631.6)	(1,612.7)





# 簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

	附註	2023年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 3月31日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	14,131.3	14,157.2
物業、廠房及設備	11	2,611.8	2,648.1
無形資產		9.8	–
使用權資產	12	74.0	78.2
聯營公司之權益		–	–
合營公司之權益	13	9,639.7	10,105.3
供出售待發展物業		3,026.8	3,149.7
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		19.6	24.7
按公平值計入損益之金融資產		427.9	462.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		28.1	49.5
其他資產		341.1	396.8
遞延稅項資產		51.6	109.4
		<b>30,361.7</b>	31,181.0
<b>流動資產</b>			
存貨		33.6	31.8
持作出售物業		571.5	2,337.5
供出售發展中物業		6,383.2	6,067.8
應收貿易賬款	14	41.2	47.6
按金、預付款項及其他應收款項		1,166.4	750.4
貸款予合營公司	13	277.1	–
應收聯營公司款項		4.0	4.0
應收合營公司款項		173.8	192.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		32.8	21.6
可退回稅項		89.3	56.0
銀行結餘及現金		2,992.2	6,212.6
		<b>11,765.1</b>	15,721.4
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	15	1,010.7	1,169.3
已收按金及其他金融負債		159.4	1,363.1
合約負債	16	99.9	2,075.4
一年內到期之銀行及其他貸款	17	2,398.6	2,297.4
租賃負債		6.0	6.0
應付稅項		295.9	291.0
		<b>3,970.5</b>	7,202.2
流動資產淨值		<b>7,794.6</b>	8,519.2
總資產減流動負債		<b>38,156.3</b>	39,700.2

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

	附註	2023年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債			
合約負債	16	56.8	70.9
一年後到期之銀行及其他貸款	17	8,322.8	9,281.7
租賃負債		44.8	47.9
一年後到期之其他負債	18	2,677.4	2,621.9
遞延稅項負債		435.7	406.9
		11,537.5	12,429.3
		26,618.8	27,270.9
資本及儲備			
股本	19	371.3	371.3
儲備		23,382.2	24,026.6
本公司擁有人應佔權益		23,753.5	24,397.9
非控股權益		2,865.3	2,873.0
		26,618.8	27,270.9



# 簡明綜合權益變動表

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

# 簡明綜合權益變動表

截至2023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		百萬元
於2022年3月31日(經審核)	371.3	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
<b>其他全面收益/(開支)：</b>											
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	-	-	-	-	-	(21.3)	-	-	(21.3)	-	(21.3)
投資之公平值變動，扣除遞延稅項	-	-	-	-	-	(21.3)	(1,630.3)	-	(1,634.0)	21.3	(1,612.7)
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)
<b>與擁有人之交易：</b>											
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)	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他：</b>											
期內未變現公平值淨虧損轉撥至投資物業	-	10.8	(10.8)	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自投資物業	-	9.2	(9.2)	-	-	-	-	-	-	-	-
重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	23,318.6	2,871.7	26,190.3

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2023年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元 (未經審核)	2022年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所用現金淨額	<b>(1,700.8)</b>	(346.9)
投資活動		
合營公司償還貸款	<b>68.0</b>	78.0
來自合營公司的現金分派	-	15.0
出售物業、廠房及設備之所得款項	<b>1.1</b>	1.4
贖回按攤銷成本計量之債務工具投資	<b>0.4</b>	4.4
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項	<b>10.4</b>	20.3
出售投資物業之所得款項	<b>15.6</b>	214.4
添置物業、廠房及設備	<b>(84.0)</b>	(38.7)
添置無形資產	<b>(11.0)</b>	-
添置投資物業	<b>(123.6)</b>	(13.5)
貸款予合營公司	<b>(130.9)</b>	(648.0)
添置按公平值計入損益之金融資產	-	(2.5)
其他投資現金流量	<b>29.2</b>	6.4
投資活動所用現金淨額	<b>(224.8)</b>	(362.8)
融資活動		
新增銀行及其他貸款	<b>4,300.0</b>	2,900.0
償還銀行及其他貸款	<b>(5,135.0)</b>	(2,578.7)
已派股息	<b>(14.9)</b>	(74.3)
已向非控股股東派付股息	<b>(5.6)</b>	(69.0)
其他融資現金流量	<b>(293.8)</b>	(112.2)
融資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(1,149.3)</b>	65.8
現金及現金等值項目之減少淨額	<b>(3,074.9)</b>	(643.9)
期初之現金及現金等值項目	<b>6,212.6</b>	2,717.7
匯率變動之影響	<b>(145.5)</b>	(153.4)
期末之現金及現金等值項目	<b>2,992.2</b>	1,920.4
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	<b>2,992.2</b>	1,920.4

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023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)所載述者外，編製截至2023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2023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2023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：

香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務聲明第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革-第二支柱模型規則

### (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。

### 3. 收入及分部資料

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

#### 收入分類

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023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
<b>截至2022年9月30日止6個月</b>						
<b>貨品或服務種類：</b>						
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
<b>地區市場：</b>						
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
<b>收入確認時間：</b>						
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



分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分分析回顧期內集團之收入及業績：

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023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
<b>截至2022年9月30日止6個月</b>						
<b>收入</b>						
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
<b>業績</b>						
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

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2023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83.7百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：16.6百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損83.7百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：16.6百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(截至2022年9月30日止6個月：零港元)。

#### 4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	282.5	98.6
非控股股東墊款	62.6	30.0
租賃負債	1.1	1.2
銀行及其他貸款安排費用	16.0	15.0
	362.2	144.8
減：計入合資格資產之金額(附註)	(172.3)	(59.5)
	189.9	85.3

附註：

對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業及在建資產融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年5.78% (截至2022年9月30日止6個月：2.24%)。

#### 5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022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	(41.9)	(19.1)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損淨額	(0.2)	0.1
撤銷附屬公司註冊之收益淨額	-	(0.5)
匯兌虧損淨額	76.7	70.8
物業、廠房及設備折舊	87.7	96.1
使用權資產折舊	4.0	4.4
無形資產攤銷	1.1	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	16.6	35.5
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	9.9	3.1
供出售發展中物業之減值虧損	69.7	-
政府補助及補貼	(23.0)	(60.3)

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

### 6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022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	25.3	25.0
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	63.9	96.4
土地增值稅	158.3	8.3
	<b>247.5</b>	129.7
本期間遞延稅項	<b>98.4</b>	(83.3)
	<b>345.9</b>	46.4

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)。

### 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	
	2023年 百萬港元	2022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	<b>(83.7)</b>	(16.6)
遞延稅項支出	–	–
非控股權益應佔	<b>6.7</b>	0.2
	<b>(77.0)</b>	(16.4)
– 合營公司，扣除遞延稅項	<b>2.5</b>	5.6
	<b>(74.5)</b>	(10.8)
(b) 撇除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利	<b>192.2</b>	28.4
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	<b>10.1</b>	9.2
	<b>202.3</b>	37.6
小計	<b>127.8</b>	26.8
減：期內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<b>(10.1)</b>	(9.2)
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>117.7</b>	17.6

## 8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
派付截至2023年3月31日止財政年度之末期股息每股1港仙 (截至2022年9月30日止6個月：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)	14.9	74.3

本公司董事不宣派任何截至2023年及2022年9月30日止6個月之中期股息。

## 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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>盈利</b> 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)	117.7	17.6

	截至9月30日止6個月	
	2023年	2022年
<b>股數</b> 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2023年及2022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2023年9月30日止6個月

### 10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
<b>公平值</b>		
期初	<b>14,157.2</b>	14,303.1
匯兌差額	<b>(49.0)</b>	(86.0)
添置	<b>123.6</b>	18.9
於損益確認之公平值變動及出售之收益		
– 出售時之已變現收益	<b>0.7</b>	–
– 未變現虧損	<b>(83.7)</b>	(16.6)
出售	<b>(15.6)</b>	–
就若干投資物業之翻新成本進行調整	<b>(1.9)</b>	–
期末	<b>14,131.3</b>	14,219.4

截至2023年9月30日止6個月，集團出售若干投資物業，原收購成本為4.8百萬港元，現金收益為15.6百萬港元。於過往年度確認公平值變動之累計收益10.1百萬港元及截至2023年9月30日止6個月確認出售時已變現收益0.7百萬港元。

投資物業於2023年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值虧損83.7百萬港元（截至2022年9月30日止6個月：16.6百萬港元），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2023年9月30日及2023年3月31日之投資物業公平值，乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立專業估值師進行估值計算。

估值師名稱	投資物業座落之地區
戴德梁行有限公司	香港及中國內地
Land Coordinating Research Inc.	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

該公平值乃使用(a)收入資本化法，即透過資本化從現有租戶收取的租金收入連同對任何潛在可撥回收入的適當撥備而計算；或(b)直接比較法，透過參考相關市場可得並可比較之銷售交易假設以物業現有狀態出售物業權益而釐定。

## 11. 物業、廠房及設備

下文載列物業、廠房及設備之變動詳情：

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
賬面淨值		
期初	2,648.1	2,741.8
匯兌差額	(31.7)	(56.8)
添置	84.0	52.0
出售	(0.9)	(1.4)
折舊	(87.7)	(96.1)
期末	2,611.8	2,639.5

## 12. 使用權資產

截至2023年及2022年9月30日止6個月，集團並無訂立新租賃協議。

## 13. 合營公司之權益

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

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里	7,869.6	8,386.6
其他合營公司	1,770.1	1,718.7
	9,639.7	10,105.3

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

### 大中里

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

	2023年 9月30日 百萬港元	2023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	(192.5)	171.2
分佔收購後溢利	3,639.1	3,499.6
	<b>3,446.7</b>	3,670.9
貸款予大中里		
- 免息(附註a)	4,422.9	4,422.9
- 計息(附註b)	277.1	292.8
	<b>8,146.7</b>	8,386.6
計入流動資產之金額	(277.1)	-
	<b>7,869.6</b>	8,386.6

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%(2023年3月31日：1.71%)計息及須於2023年12月償還。於2023年3月31日，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。

於截至2023年9月30日止6個月，銀行貸款已再融資，且概無有關清償股東貸款之限制條款。本公司董事相信該等貸款將於可見未來獲清償。於2023年9月30日，該金額被分類為流動資產。





## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

大中里集團於2023年9月30日及2023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。

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
投資物業	22,544.4	23,591.2
物業、廠房及設備	1,648.9	1,759.8
其他非流動資產	49.8	54.3
	<b>24,243.1</b>	25,405.3
流動資產		
銀行結餘及現金	942.0	710.1
其他流動資產	273.7	299.2
	<b>1,215.7</b>	1,009.3
流動負債		
銀行貸款-有抵押	218.0	1,142.3
股東貸款	9,454.1	9,505.5
其他流動負債	1,425.9	1,394.6
	<b>11,098.0</b>	12,042.4
流動負債淨額	<b>(9,882.3)</b>	(11,033.1)
總資產減流動負債	<b>14,360.8</b>	14,372.2
非流動負債		
銀行貸款-有抵押	5,122.3	4,616.3
遞延稅項負債	2,298.7	2,313.7
其他非流動負債	46.3	100.3
	<b>7,467.3</b>	7,030.3
資產淨值	<b>6,893.5</b>	7,341.9
集團分佔資產淨值	<b>3,446.7</b>	3,670.9

附註：

根據戴德梁行有限公司進行之估值，投資物業於2023年9月30日之公平值為22,544.4百萬港元(相當於人民幣20,687.5百萬元)(2023年3月31日：23,591.2百萬港元(相當於人民幣20,652.0百萬元))。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2023年9月30日止6個月

### 14. 應收貿易賬款

集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款按各物業項目而異，並參照當時市況釐定。物業租金須預先繳付。會所及酒店服務之費用須於要求時繳付。

以下為應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
尚未到期	19.8	24.5
逾期：		
0-60天	15.0	13.4
61-90天	2.8	1.6
超過90天	3.6	8.1
	41.2	47.6

### 15. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2023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89.1百萬港元(2023年3月31日：54.8百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
尚未到期	44.8	39.4
逾期：		
0-60天	40.8	13.4
61-90天	0.3	-
超過90天	3.2	2.0
	89.1	54.8

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263.5百萬港元(2023年3月31日：333.4百萬港元)；及(ii)就若干建築承擔所作撥備349.5百萬港元(2023年3月31日：352.5百萬港元)。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349.5百萬港元(2023年3月31日：352.5百萬港元)。

## 16. 合約負債

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
物業銷售按金	45.9	2,034.7
客戶預付款	110.8	111.6
	<b>156.7</b>	2,146.3
減：計入流動負債之金額	<b>(99.9)</b>	(2,075.4)
計入非流動負債之金額	<b>56.8</b>	70.9

## 17. 銀行及其他貸款

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	10,423.0	11,280.8
債券及票據(附註b)	298.4	298.3
	<b>10,721.4</b>	11,579.1
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(附註c))	<b>(2,398.6)</b>	(2,297.4)
計入非流動負債之金額	<b>8,322.8</b>	9,281.7
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	2,398.6	2,297.4
一年至兩年內	5,182.0	3,954.5
兩年至五年內	2,842.4	5,028.9
五年後	298.4	298.3
	<b>10,721.4</b>	11,579.1
有抵押	-	912.8
無抵押	10,721.4	10,666.3
	<b>10,721.4</b>	11,579.1

附註：

- 於2023年9月30日，集團銀行貸款按每年1.04%(2023年3月31日：1.03%)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。
- 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。
- 於2023年9月30日及2023年3月31日，概無包含按要求償還條款之銀行貸款尚未清償。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

### 18. 其他負債

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
非控股股東墊款(附註a)	1,886.4	1,823.8
會所債券(附註b)	791.0	798.1
一年後到期款項	2,677.4	2,621.9

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：

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
愉景灣高爾夫球會	641.3	645.7
愉景灣康樂會	149.7	152.4
	791.0	798.1

於2023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601.8百萬港元(2023年3月31日：603.4百萬港元)及189.2百萬港元(2023年3月31日：194.7百萬港元)。

### 19. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2022年4月1日、2022年9月30日、2023年4月1日及2023年9月30日	4,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於2022年4月1日、2022年9月30日、2023年4月1日及2023年9月30日	1,485,301,803	371.3

## 20. 財務擔保合約

	2023年 9月30日 百萬港元	2023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)	92.7	98.9
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)	1,087.9	1,252.0

附註：

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

## 21. 承擔

	2023年 9月30日 百萬港元	2023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	115.9	76.2
其他	-	2.0
	115.9	78.2

## 22. 金融工具公平值計量

### 集團以公平值計量之金融資產公平值 公平值計量及估值程序

集團釐定公平值計量的適當估值技術及輸入數據。

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

下表提供有關如何釐定該等金融資產之公平值(特別是所使用之估值技巧及輸入數據)及根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類(第一至第三層級)之公平值層級的資料:

- 第一層級公平值計量乃基於相同的資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)而得出;
- 第二層級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接(即基於價格計算)觀察所得之輸入數據(第一層級所述之報價除外)而得出;及
- 第三層級公平值計量乃使用估值技巧(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察之輸入數據))而得出。

	公平值		公平值層級
	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元	
<b>金融資產</b>			
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)	10.4	13.8	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註b)	41.9	55.8	第一層級
按公平值計入損益之債務證券(附註c)	20.5	22.3	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)	365.5	384.0	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)	9.2	10.9	第三層級
	<b>447.5</b>	486.8	

附註:

- (a) 所有上市股本證券之公平值乃參考於2023年9月30日及2023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2023年9月30日及2023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2023年9月30日,非上市股本證券為私募股權基金之投資159.3百萬港元(2023年3月31日:167.5百萬港元)及無報價股本投資206.2百萬港元(2023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(包括市場倍數(基於可比較上市公司之歷史市場倍數)及貼現系數(基於私人公司與可比較上市公司之倍數之間的歷史相關性))而釐定。重大不可觀察輸入數據包括可比較公司之市銷率倍數(計及可比較公司之業務規模)。市銷率倍數輕微上升將導致公平值輕微增加，反之亦然。基本貼現系數增加將導致公平值減少，反之亦然。

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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
期初	417.2	468.9
虧損總額		
- 於損益中	(9.8)	(29.9)
- 於其他全面開支中	(1.7)	(15.1)
出售之所得款項	(3.3)	-
匯兌差額	(7.2)	(12.2)
期末	395.2	411.7

集團為第三層級公平值計量釐定合適之估值技巧及輸入數據。

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

### 23. 關聯方交易

除於簡明綜合財務狀況表所示與關聯方之結餘外，集團期內與關聯方進行之重大交易如下：

- (a) 與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(2022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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
租金收入	1.5	1.5

- (b) 與集團董事進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
向董事支付之顧問費用	0.5	-

- (c) 與集團合營公司進行之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
向合營公司收取之管理費及其他服務費	10.6	7.3
向合營公司收取之利息收入	12.6	6.0
向合營公司支付之租金費用	2.0	2.2

- (d) 主要管理層人員酬金：

期內，主要管理層人員酬金為34.1百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：20.8百萬港元)。



# 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

Mr LEE Ivan Wank-hay

李泓熙先生

Ms NGAN Man Ying

顏文英女士

Mr CHA Mou Daid Johnson

查懋德先生

Mr CHA Yiu Chung Benjamin

查耀中先生

Mr CHEUNG Wing Lam Linus

張永霖先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

### AUDIT COMMITTEE

#### 審核委員會

Mr TANG Kwai Chang (*Chairman*)

鄧貴彰先生(主席)

Mr CHEUNG Wing Lam Linus

張永霖先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

### REMUNERATION COMMITTEE

#### 薪酬委員會

Mr CHEUNG Wing Lam Linus (*Chairman*)

張永霖先生(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

### NOMINATION COMMITTEE

#### 提名委員會

Mr FAN Hung Ling Henry (*Chairman*)

范鴻齡先生(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Ms Barbara SHIU

邵蓓蘭女士

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

Ms WONG CHA May Lung Madeline

王查美龍女士

### CORPORATE GOVERNANCE COMMITTEE

#### 企業管治委員會

Ms WONG CHA May Lung Madeline (*Chairman*)

王查美龍女士(主席)

Mr CHA Mou Zing Victor

查懋成先生

Mr FAN Hung Ling Henry

范鴻齡先生

Mr TANG Kwai Chang

鄧貴彰先生

### REGISTERED OFFICE

#### 註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

### PRINCIPAL OFFICE

#### 主要辦事處

23/F, China Merchants Tower  
Shun Tak Centre  
168-200 Connaught Road Central  
Hong Kong  
香港干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈23樓

### SHARE REGISTRARS

#### 股份過戶登記處

#### HONG KONG

#### 香港

Computershare Hong Kong  
Investor Services Limited  
Shops 1712-1716  
17th Floor, Hopewell Centre  
183 Queen's Road East  
Wanchai, Hong Kong  
香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### CAYMAN ISLANDS

#### 開曼群島

Maples Corporate Services Limited  
P.O. Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

### PRINCIPAL BANKERS

#### 主要往來銀行

Bank of China (Hong Kong) Limited  
中國銀行(香港)有限公司  
Bank of Communications Co., Ltd.  
Hong Kong Branch  
交通銀行股份有限公司香港分行  
China Construction Bank (Asia)  
Corporation Limited  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
Dah Sing Bank, Limited  
大新銀行有限公司  
DBS Bank (Hong Kong) Limited  
星展銀行(香港)有限公司  
Hang Seng Bank Limited  
恒生銀行有限公司  
The Hongkong and Shanghai Banking  
Corporation Limited  
香港上海滙豐銀行有限公司  
Industrial and Commercial Bank of China (Asia)  
Limited  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
Industrial Bank Co., Ltd. Hong Kong Branch  
興業銀行股份有限公司香港分行  
Nanyang Commercial Bank, Limited  
南洋商業銀行有限公司  
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited  
華僑銀行  
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 Int'l 香港興業國際/00480

### COMMUNICATION

#### 聯絡

**Website 網址:** [www.hkri.com](http://www.hkri.com)

**Tel 電話:** (852) 2238 1188

**Email 電郵:**

[investors@hkri.com](mailto:investors@hkri.com) (*Investors 投資者*)

[cs@hkri.com](mailto: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](http://www.hkri.com)**

