

HKRI

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

STOCK CODE 股份代號 : 00480

INTERIM REPORT
2015/16
中期報告



目錄

業務及財務概要	2
管理層討論及分析	3
• 中期業績	
• 中期股息	
• 業務回顧	
• 展望	6
• 人力資源	
• 資訊科技	
• 財務回顧	
其他資料	8
簡明綜合財務報表審閱報告	14
簡明綜合損益表	15
簡明綜合損益及其他全面收益表	16
簡明綜合財務狀況表	17
簡明綜合權益變動報表	18
簡明綜合現金流量表	20
簡明綜合財務報表附註	21
公司資料	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之重大事項

- 4月 - 再次推售荃灣灰窰角街DAN6之餘下單位
- 5月 - 舉行有關批准本公司之非全資附屬公司興勝創建控股有限公司(「興勝」)之附屬公司以總代價550.0百萬港元出售其位於荷里活道151號的CentreHollywood整幢大廈之權益(興勝擁有其60%之權益)之股東特別大會。該項出售已於2015年7月完成
- 6月 - 以代價人民幣543.0百萬元於公開投標中投得一幅位於中華人民共和國(「中國」)浙江省杭州市余杭區佔地面積約51,000平方米的地塊之土地使用權
- 推出新公司標誌
- 2014/2015年全年業績公佈
- 7月 - 興勝之附屬公司簽署買賣協議以總代價710.0百萬港元出售元朗流浮山丈量約第129號多個地段之土地權益並有待完成
- 8月 - 舉行2015年股東週年大會
- 9月 - 取得本金總額80億港元之5年期銀團貸款
- 興勝之附屬公司簽署買賣協議以代價998.0百萬港元收購位於長沙灣青山道476號的百佳商業中心整幢大廈之權益。該收購已於2015年10月完成
- 10月 - 以實物分派興勝股份(相當於本公司於興勝之全部權益)之形式宣派中期股息
- 11月中旬 - 完成實物分派興勝股份且興勝不再為本公司之附屬公司

財務概要

	截至9月30日止6個月		截至2015年
	2015年	2014年	3月31日
	百萬港元	百萬港元	止年度 百萬港元
業績			
營業額	2,800.2	3,245.4	5,421.9
本公司擁有人應佔溢利	662.7	634.4	910.0
每股基本盈利(港仙)	49.1	47.0	67.4
財務狀況			
資產總值	29,040.7	29,736.0	29,243.7
負債總額	8,976.1	10,262.5	9,461.1
本公司擁有人應佔權益	16,912.0	16,669.0	16,727.7
每股資產淨值(港元)	12.5	12.3	12.4

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2015年9月30日止6個月（「本期間」）之業績。

中期業績

本集團於本期間之未經審核營業額為2,800.2百萬港元，去年同期則為3,245.4百萬港元。本公司擁有人應佔本期間之綜合溢利為662.7百萬港元，較去年同期之634.4百萬港元增加4.5%。每股基本盈利為49.1港仙，去年同期則為47.0港仙。

中期股息

於2015年10月13日，董事會已向於記錄日期為2015年10月29日名列本公司股東名冊之股東按彼等持有本公司股權之比例（以每持有5股本公司股份獲分派1.21639股興勝股份為基準）以實物分派本公司持有的所有興勝股份之形式宣派中期股息。興勝之股份已正式轉讓，而興勝之相關股票亦已寄發予本公司股東。

董事會已決定不向本公司股東宣派任何本期間之進一步中期股息。本公司去年同期向其股東派付之現金中期股息為每股6港仙。

業務回顧

除下文披露者外，所有項目及營運業務均由本集團全資擁有。

物業發展及物業投資

香港－住宅物業

愉景灣

於本期間，愉景灣「悅堤」餘下18個單位中之11個經已出售。其示範單位於2015年5月榮獲另一設計獎項－室內設計及家居品牌大獎2015「示範單位類」。

本集團於愉景灣發展項目中擁有50%權益。

沙田九肚

該項目包括三幢豪華住宅大廈及若干幢別墅，總樓面面積約134,000平方呎，為本集團與南豐發展有限公司之50:50合作發展項目。地盤平整及地基工程已於2015年5月完成，整個項目預期將於2017年中竣工。

屯門湖安街

該擁有75%權益之發展項目包括一幢提供優質單位的住宅大樓及一個購物商場，總樓面面積約134,000平方呎，工程現正進行，並計劃於2017年竣工。

西貢甲邊朗

一幢綠樹環繞、總樓面面積約3,700平方呎的花園別墅之建築工程現正進行，整個項目預期將於2016年初竣工。

工業及／或商業投資物業

荃灣中國染廠大廈之翻修工程已於2015年4月展開，並預期於2016/2017年分階段竣工。正如預期，平均出租率及相應租金收入均受到明顯影響。本集團確信待翻修工程完成後，中國染廠大廈之出租率將逐步改善，並可全面提高其租金收入及資產價值。

長沙灣西港都會中心於本期間錄得94%的平均出租率，為本集團賺取穩定的租金收入。

匯聚商舖食肆之愉景灣愉景廣場及愉景北商場於2015年9月30日分別錄得97%及90%的出租率，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。本集團持有愉景廣場及愉景北商場50%的權益。

管理層討論及分析

屯門中央廣場公共停車場之325個停車位於本期間持續為本集團帶來滿意的租金收入。

中國內地

上海興業太古滙

興業太古滙的規劃總樓面面積約323,000平方米，將發展成包括兩幢超高層甲級辦公大樓、三家豪華精品酒店及服務式公寓、一座高級購物商場及附設充足停車位的世界級綜合商業區。

辦公大樓、購物商場及酒店的建築及裝修工程現正全面推進。與購物商場直接相連的地鐵13號線南京西路站亦預期將於年底開始運作。該項目預計將於2016年起分階段落成且勢將成為上海的地標性發展項目，以及當地最受歡迎的商務及休閒物業之一。

本集團於興業太古滙中擁有50%權益。

浙江省嘉興市香港興業·御緹灣

香港興業·御緹灣為嘉興首個純港資發展商項目。該發展項目合共提供約600個單位，總樓面面積約83,000平方米。預計該項目將於2016年初竣工。

浙江省杭州未來科技城項目

於2015年6月，本集團投得一幅位處杭州未來科技城佔地約51,000平方米的低密度住宅用地，該地塊將於2016年6月交付予本公司。

天津津匯廣場

津匯廣場乃本集團於天津持有15%擁有權的投資物業，總樓面面積超過152,000平方米。購物商場將重新定位以提高其資產價值。

上海中山翰林苑

中山翰林苑為一幢位於上海市長寧區樓高30層的住宅大廈，共有120個單位，總樓面面積約21,700平方米。於2015年9月30日，其出租率已達89%且持續為本集團帶來穩定的租金收入。

泰國

曼谷The Sukhothai Residences

位於曼谷Sathorn Road的超級豪華公寓式住宅大廈的196個單位中已出售超過90%的單位。二期建設工程正在積極規劃中。

曼谷Wireless Road

本集團位於曼谷Wireless Road的永久屬權土地之地盤面積約12,600平方米。現正進行總體規劃。

本集團於Wireless Road項目中擁有49%權益。

日本

本集團與收購東京六本木四丁目地塊（前稱「Homat Sun」）49%權益的野村不動產株式會社訂立合營協議，以將該地塊發展為高端住宅物業。主樓的建築工程經已啟動。

於2015年9月30日，本集團於東京兩項名為Horizon Place Akasaka（位於赤坂的高座住宅大樓）及Graphio Nishi-Shinjuku（位於新宿中心地帶的辦公大樓）的投資物業的出租率分別為88%及100%。

於2015年9月，本集團收購另一項位於東京的投資物業—Souei Park Harajuku。該物業為一座位於澀谷共有22個單位的住宅大樓。於2015年9月30日其出租率為92%。

本集團持有位於北海道二世谷的若干塊佔地合共約60,000平方米的住宅用地作為土地儲備，該等地塊毗鄰Niseko Annupuri滑雪場。

配套服務

本集團附屬公司在愉景灣營運交通服務，包括渡輪、陸路交通及隧道服務。為進一步提升服務，本集團於2015年8月起購入六部雙層巴士並已投入服務。本集團計劃於不久將來購入更多雙層巴士，以進一步改善巴士服務。

於本期間，本集團位於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務公司持續運作良好。

於本期間，愉景灣的四個會所，即愉景灣高爾夫球會、愉景灣遊艇會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所的營業額錄得平穩至溫和增長。該等會所持續進行多項設施優化工程，確保為會員及訪客提供最佳設施及服務。於本期間，愉景灣遊艇會再次獲The Yacht Harbour Association頒授5 Gold Anchors Award。

本集團擁有上述愉景灣服務營辦商的50%權益。

酒店業務

香港－香港愉景灣酒店

儘管中國內地訪港旅客減少，設有325間客房的香港愉景灣酒店於本期間的平均入住率仍錄得改善且達至約75%。酒店主要迎合休閒或長期逗留的旅客，更憑藉其獨一無二的海濱白教堂及歐陸式馬車繼續成為舉辦各類活動的熱門之選。

本集團擁有香港愉景灣酒店的50%權益。

泰國－The Sukhothai Bangkok

儘管受到泰國2015年8月的政治動亂影響，The Sukhothai Bangkok於本期間平均入住率仍錄得改善且達至60%。The Sukhothai Bangkok亦獲旅遊及休閒業務夥伴頒發若干殊榮，包括獲TripAdvisor頒發Certificate of Excellence 2015、在泰國旅遊局的2015 The Best of Thailand Awards中榮獲中國遊客票選的Top 10 Best Luxury Hotel殊榮以及多家媒體給予其餐飲業務的眾多嘉許。

醫療保健

本集團全資附屬公司健力控股有限公司經營的全面醫療保健服務網絡遍及香港、澳門及馬尼拉，包括糖尿病及心血管診治中心、癌科治療中心、造影中心、牙科診所、中醫門診及多元化專科門診中心。於本期間，各地區業務的營業額錄得平穩至溫和增長。於馬尼拉以「健維醫療」品牌經營的業務於2015年6月獲《Reader's Digest》雜誌頒發Gold Award – Trusted Brand in the Ambulatory Service Category之殊榮。

牙科診所和糖尿病及心血管診治中心分別涉及43%及20%的第三方權益。

興勝集團

本期間，本集團擁有49%權益的興勝連同其附屬公司（「興勝集團」）的未經審核綜合營業額較去年同期的未經審核綜合營業額759.1百萬港元大幅增加至1,307.8百萬港元。

本期間興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利為160.8百萬港元，較2014年同期興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利132.1百萬港元增加21.7%。

興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利的增加主要由於興勝集團物業銷售增加所帶來的重大貢獻。

本公司之興勝股份於2015年11月3日轉予其股東後，興勝集團不再為本公司的附屬集團。

管理層討論及分析

展望

短期內全球經濟仍可能充滿挑戰。作為應對，本集團將繼續調整其在已投資及計劃投資地區的發展計劃。

香港方面，本集團對本地樓市前景維持審慎樂觀態度。展望未來，本集團將繼續發展其旗艦愉景灣的現有發展項目及將於2016年起推出其他籌備中的城市周邊項目。同時，因應住宅物業的供應持續增加，其售價預期亦將於不久的將來有所調整，本集團將持續修訂及調整其發展計劃、市場推廣方案及定價策略，以更能應對未來的各種挑戰。

中國內地方面，儘管經濟增長勢頭有所放緩，本集團對其經濟前景仍然樂觀。近期的「一帶一路」規劃及亞洲基礎建設投資銀行的成立預期將有助中國增強其與亞洲、歐洲及非洲不同地區之間的經濟合作及共同發展以推動其長期經濟增長。基於預期中國經濟持續增長，本集團對其物業市場之中長期前景仍然樂觀。本集團於2015年6月進一步收購了杭州一幅低密度住宅用地，以發展另一高端住宅項目。本集團將一如既往繼續持守其業務策略，於中國內地探索合適的投資機會。

就酒店業務的未來前景而言，本集團預期其兩家酒店的業績表現將於本財政年度下旬得到改善。位於上海興業太古滙的全新豪華酒店工程亦進展順利，勢必成為本集團酒店業務又一非凡的發展項目。

為達致可持續增長及為本集團股東創造最大價值，本集團將一如既往保持謹慎態度，持續檢討及重整其投資組合以及調整其銷售策略，以應對不斷變化的市場及經濟環境。

人力資源

於2015年9月30日，本集團在香港及海外的僱員總人數為3,243名（包括興勝集團的全職僱員）。本集團深知為其僱員提供和諧及支持性工作環境的重要性，所以本集團持續檢討人力資源政策及員工福利。為鼓勵更多互動溝通，本集團亦推出意見箱「點子480」以供全體員工向管理層提出意見及建議。

自2015年4月起，本集團逐步實施全新的人力資源系統，以使員工管理、薪酬服務、僱員自助服務以及時間及考勤管理等主要功能自動化。在全新系統的支持下，本集團致力使其人力資源管理更具效率。

資訊科技

本集團繼續投資於資訊科技基建及先進技術，以提高效率及維持可靠的服務。為加強系統保安，本集團已升級其防火牆，使其具有更高的防護及過濾性能。在線及遠端存取亦實行驗證碼及雙重身份驗證，以提供多一層防護。

本集團的手機應用程式「愉景灣交通」第二版已於2015年6月推出，第二版進行了重大更新以取替2013年推出的第一版。新版本改善了圖形、圖標及資訊排列形式，並加入谷歌地圖導航為前往愉景灣的遊客推薦最佳路線。

本集團亦開發了新房地產項目監控網絡平台，以便共享有關項目狀況及工程進展的資訊。不同地點的項目相片、視頻、進度表及相關文件可在同一平台上共享及查看。

財務回顧

股東資金

於2015年9月30日，本集團的股東資金增加184.3百萬港元至16,912.0百萬港元（2015年3月31日：16,727.7百萬港元）。增幅主要源於投資物業經重估公平值之上升、出售若干投資物業之收益及營運業務之溢利貢獻。本集團本期間之毛利率為30.7%（截至2015年3月31日止年度：29.0%）。

主要投資業務

於2015年6月，本集團以代價678.8百萬港元投得一幅位於浙江省杭州市之低密度住宅用地，其中，首期付款339.4百萬港元已於2015年7月作出，而餘額將於2016年6月結清。

於本期間，本集團分別以代價253.3百萬港元及86.2百萬港元收購一項香港投資物業及一幢日本住宅大廈。

於2015年7月，本集團自出售一項香港投資物業錄得現金流入淨額242.9百萬港元。

主要營運業務

於本期間，出售香港、泰國及中國若干發展物業的銷售所得款項分別為767.2百萬港元、54.9百萬港元及148.9百萬港元。

流動資金

於2015年9月30日，本集團持有現金及證券投資總額5,626.8百萬港元（2015年3月31日：5,931.8百萬港元），而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為5,227.8百萬港元（2015年3月31日：5,830.0百萬港元）。

資本負債比率

於2015年9月30日，本集團持有現金淨額62.4百萬港元，而2015年3月31日，按綜合借貸淨額除股東資金計算的本集團資本負債比率為1.4%。

銀行融資及其他貸款

本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2015年9月，本集團安排5年期金額為80億港元的循環信貸及定期貸款融資，以為先前50億港元之銀團貸款於到期時提供再融資及為本集團一般營運提供需要的資金。

於2015年9月30日，未動用之信貸融資額約為9,964.6百萬港元（2015年3月31日：5,043.7百萬港元），增加4,920.9百萬港元，有關增加乃主要由於2015年9月訂立的80億港元新銀團貸款所致。

於2015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償還的佔35.3%（2015年3月31日：41.7%）、一至兩年內償還的佔2.9%（2015年3月31日：2.6%）、兩至五年內償還的佔61.8%（2015年3月31日：42.1%）及五年後償還的佔零（2015年3月31日：13.6%）。

財資政策

本集團已將其財務管理職能中央化，並在財資管理方面採取審慎政策。鑒於資產與負債大部份以港元及美元計算，本集團之外匯風險有限。為管理若干海外投資所面對的外匯風險，本集團維持對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期／期貨安排。本集團的銀行信貸主要按浮動息率計算，並將在合適及需要時為中短期的借貸安排利率掉期，以管理其利率風險。

本集團的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2015年9月30日，本公司若干附屬公司擁有已抵押銀行存款82.6百萬港元（2015年3月31日：83.7百萬港元），以作為獲授銀行信貸之抵押。

此外，於2015年9月30日，賬面值為1,416.6百萬港元（2015年3月31日：2,007.7百萬港元）之若干投資物業、租賃土地及樓宇、持作出售物業以及分類為持作出售之資產已作為本集團之若干銀行貸款之抵押。

或然負債

本集團以股權比例為限就一家被投資公司及一家合營公司獲授的銀行信貸向銀行提供公司擔保而涉及的或然負債於2015年9月30日為164.5百萬港元（2015年3月31日：164.9百萬港元）。本集團於該被投資公司之權益分類為其他非流動資產。

此外，於2015年9月30日，本公司一家附屬公司就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供的擔保為81.8百萬港元（2015年3月31日：19.6百萬港元）。

除上文所披露者外，於2015年9月30日，本集團並無其他重大之或然負債。

其他資料

董事於股份、相關股份及債權證之權益

於2015年9月30日，董事及本公司最高行政人員及彼等各自的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的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：

本公司

於每股面值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	3,113,113	-	16,867,074 ¹	618,895,387 ²	638,875,574	47.31
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,140,253	-	-	629,498,383 ²	630,638,636	46.70
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	628,200,885 ²	628,200,885	46.52
王查美龍	酌情信託創立人及／或受益人	-	-	-	627,487,463 ^{3&4}	627,487,463	46.47
夏佳理	信託受益人	241,472	-	-	-	241,472	0.02
鍾心田	實益擁有人	315,084	-	-	-	315,084	0.02
何柏貞	實益擁有人	85,600	-	-	-	85,600	0.01
鄧滿華	實益擁有人	135,200	-	-	-	135,200	0.01

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

³ 577,842,756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49,644,707股股份之權益。

相聯法團－興勝創建控股有限公司（「興勝」⁵）
於每股面值0.10港元股份之好倉

普通股數目

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	919,639	-	4,467,840 ⁶	144,582,585 ⁷	149,970,064	22.12
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	224,586	-	-	147,331,523 ⁷	147,556,109	21.77
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	147,331,523 ⁷	147,331,523	21.74
王查美龍	酌情信託創立人及／或受益人	-	-	-	147,120,767 ^{8&9}	147,120,767	21.70
夏佳理	信託受益人	72,500	-	-	-	72,500	0.01
鍾心田	實益擁有人	79,773	-	-	-	79,773	0.01
何柏貞	實益擁有人	16,073	-	-	-	16,073	0.002

股份期權計劃

本公司

本公司現時之股份期權計劃於2011年9月8日獲採納（「2011香港興業計劃」），按2011香港興業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香港興業計劃，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香港興業計劃，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，相等於本公司於本中期報告日期（即2015年11月18日）已發行股本的10%。自2011香港興業計劃實施以來，概無根據該計劃授出任何股份期權。

興勝

興勝現有之股份期權計劃於2011年9月21日獲採納（「2011興勝計劃」），按2011興勝計劃將可授出股份之上市地位亦已於2011年9月21日獲聯交所上市委員會批准。根據2011興勝計劃，可向（其中包括）興勝、其附屬公司及／或其聯營公司之董事、全職僱員及顧問授出股份期權。根據2011興勝計劃，就授出股份期權而可供認購的興勝股份總數為48,755,967股，相等於興勝於2011興勝計劃獲採納之日已發行股本的10%及相等於興勝於本中期報告日期已發行股本的7.19%。

⁵ 於本公司將其所持之興勝股份轉讓予其股東作為以實物分派興勝股份之形式宣派中期股息後，興勝自2015年11月3日起不再為本公司之附屬公司及聯營公司。

⁶ 該等股份由Accomplished持有。

⁷ 該等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有關董事屬於酌情受益人。

⁸ 144,582,585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。

⁹ 該董事為由名為LBJ Regents之法團受託人所持之另一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2,538,182股股份之權益。

其他資料

於2015年9月16日，興勝向其合資格股東按每持有4股現有股份獲發1股紅股之基準發行紅股。因發行紅股，根據2011興勝計劃授予其董事（部份亦為本公司董事）及僱員之尚未行使股份期權之行使價及獲行使時將予發行之股份數目已作出調整。於2015年9月30日，本公司個別董事及其他合資格參與者合共擁有可認購興勝股份的股份期權權益如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價 ¹⁰ (港元)	行使期	於2015年4月1日 結餘	於本期間行使	因發行紅股 而作出調整	於2015年9月30日 結餘
查懋聲 ¹¹	2014年11月26日	1.08	2014年11月26日至 2019年11月25日	5,360,000	-	1,340,000	6,700,000
查懋德 ¹¹	2014年11月26日	1.08	2014年11月26日至 2019年11月25日	2,680,000	-	670,000	3,350,000
其他合資格參與者 合共擁有 ¹²	2014年11月26日	1.08	2014年11月26日至 2019年11月25日	20,736,000	5,830,000	3,726,500	18,632,500
總數				28,776,000	5,830,000	5,736,500	28,682,500

除上文披露者及由若干董事以名義股東名義持有本公司部份附屬公司股本之非實益權益外，於2015年9月30日，董事或本公司之最高行政人員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。

主要股東

於2015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（本公司之董事或最高行政人員除外）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	560,153,905 ¹³	41.48
LBJ Regents Limited	法團受託人	91,894,801 ¹⁴	6.81
Invesco Asset Management Limited	投資經理／多個賬戶之顧問	121,688,399 ¹⁵	9.01

¹⁰ 於2015年9月16日因興勝按當時每持有4股股份獲發1股紅股之基準發行紅股而作出調整後之興勝股份行使價。

¹¹ 為本公司及興勝因之共同董事。

¹² 包括興勝其他董事及僱員。

¹³ 560,153,905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。

¹⁴ 91,894,801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。

¹⁵ 121,688,399股股份於聯交所網站披露為由Invesco Asset Management Limited作為投資經理及／或多個賬戶之顧問持有。

除上文披露者外，於2015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，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本期間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

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

截至2015年9月30日止6個月，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，惟兩項偏離除外：

(i) A.4.1(非執行董事(「非執董」)應具特定委任任期)：偏離守則條文第A.4.1條之理由已載列於本公司2014/2015年度年報之企業管治報告內；及

(ii) E.1.2(董事會主席應出席股東週年大會(「股東週年大會」))：由於需要參與其他業務，董事會主席查懋聲先生未能出席於2015年8月26日舉行之股東週年大會而本公司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週年大會之主席。所有其他執行董事及鄧貴彰先生(獨立非執行董事兼審核委員會主席及提名委員會成員)均已出席股東週年大會以回應任何提問。

本公司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本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

根據上市規則第13章第13.51B(1)條，下列本公司董事於本公司2014/2015年度年報刊發日期後變更其資料並須予披露：

王查美龍女士於2015年8月27日退任建業實業有限公司非執董之職務。

何柏貞女士於2015年9月8日起終止擔任香港房屋協會監事會、長者房屋特別委員會及薪酬委員會委員。

夏佳理先生於2015年10月23日退任香港藝術節協會有限公司主席之職務。

查懋成先生於2015年10月23日獲選為香港藝術節協會有限公司之主席。

查懋德先生為中國國際金融股份有限公司之非執董，該公司已於2015年11月9日在聯交所主板上市。

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2015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，本公司並不須因該貸款協議的存在而構成報告責任。

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80億港元之可轉換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，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）之本公司現有個人股東（連同彼之聯繫人士），於貸款協議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，本公司之主席查懋聲先生，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）法團受託人之若干公司，直接及間接合共持有本公司638,875,574股股份權益，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，查懋聲先生所持本公司股權維持不變，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13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.22條之規定並參照第13.16條之規定，下列為於2015年9月30日就獲授之融資提供予本公司聯屬公司之財政資助及擔保的詳情。

於2015年9月30日，本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4,619.9百萬港元的墊款。

大中里集團從事發展位於中國上海靜安區的若干物業，本集團持有當中50%的股權。本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。除279.2百萬港元之款項外，有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

於2015年9月30日，本集團亦向若干聯屬公司提供合共1,616.4百萬港元的墊款。本集團持有該等聯屬公司12%至50%的股權。

於2015年9月30日，本集團為該等聯屬公司提供的墊款及作出的擔保合共為6,236.3百萬港元，相當於本集團於2015年9月30日的綜合有形資產淨值16,912.0百萬港元的36.9%。

於2015年9月30日，該等聯屬公司的備考合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益載列如下：

	備考合併財務狀況表 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	18,599.3	9,293.2
流動資產	3,376.3	1,482.0
流動負債	(12,108.8)	(5,928.2)
流動負債淨額	(8,732.5)	(4,446.2)
非流動負債	(7,839.6)	(3,550.3)
股東盈餘	2,027.2	1,296.7

審閱中期報告

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

代表董事會

主席

查懋聲

香港

2015年11月18日

Deloitte. 德勤

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15頁至第38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2015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主板證券上市規則規定,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項目準則第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
2015年11月18日

簡明綜合損益表

截至2015年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2015年 百萬港元 (未經審核)	2014年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	2,800.2	3,245.4
銷售成本		(1,940.1)	(2,132.9)
毛利		860.1	1,112.5
其他收入		76.2	79.4
行政開支		(284.8)	(250.3)
其他收益及虧損		(24.6)	26.9
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益	10	32.7	7.6
未變現之收益	10	396.6	383.2
財務費用	4	(83.5)	(102.9)
分佔聯營公司業績		(0.2)	13.8
分佔合營公司業績		120.5	(48.5)
除稅前溢利	5	1,093.0	1,221.7
稅項	6	(108.0)	(165.5)
期內溢利		985.0	1,056.2
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人	7	662.7	634.4
非控股權益		322.3	421.8
		985.0	1,056.2
每股盈利	9		
基本(港仙)		49.1	47.0
攤薄(港仙)		49.0	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2015年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元 (未經審核)	2014年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	985.0	1,056.2
其他全面(開支)收益：		
<i>其後或會重新分類至損益之項目</i>		
換算境外業務產生之匯兌差額	(181.8)	0.8
分佔合營公司之匯兌儲備	(217.1)	0.3
分佔聯營公司之匯兌儲備	0.1	(0.2)
境外聯營公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	(2.4)	-
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	7.6	1.0
出售時重新分類至損益	-	(0.4)
公平值變動產生之遞延稅項	0.6	(0.4)
	(393.0)	1.1
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	21.6	-
期內其他全面(開支)收益(扣除稅項後)	(371.4)	1.1
期內全面收益總額	613.6	1,057.3
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	283.6	635.1
非控股權益	330.0	422.2
	613.6	1,057.3

簡明綜合財務狀況表

於2015年9月30日

	附註	2015年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2015年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	8,011.5	7,703.5
物業、廠房及設備	11	2,179.5	2,233.3
預付租賃付款		6.5	7.0
聯營公司之權益		3.4	45.4
合營公司之權益	12	7,459.2	7,561.8
持至到期投資		166.4	196.4
可供出售金融資產		109.1	90.8
收購附屬公司所付按金	26(a)	99.8	–
其他資產		139.3	143.5
已抵押銀行存款		82.6	83.7
遞延稅項資產		3.6	3.6
		18,260.9	18,069.0
流動資產			
存貨		61.4	68.9
持作出售物業		1,477.1	1,930.6
持作出售之發展／發展中物業		2,460.4	2,247.2
應收貿易賬款	13	207.4	407.1
應收合約工程款項		111.4	134.8
應收進度款項	14	179.1	96.7
應收保固金	15	209.2	187.8
按金、預付款項及其他金融資產		630.9	368.3
應收聯營公司款項		24.3	40.4
應收合營公司款項		133.5	122.1
可退回稅項		6.3	9.9
持至到期投資		61.1	40.9
銀行結餘及現金		5,207.6	5,520.0
		10,769.7	11,174.7
分類為持作出售之資產	16	10.1	–
		10,779.8	11,174.7
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	17	1,433.2	1,490.6
應付合約工程款項		310.5	243.4
已收按金及其他金融負債		426.5	325.9
應付稅項		288.3	221.7
一年內到期之銀行及其他貸款	18	1,844.9	2,433.6
一年內到期之其他負債	19	0.5	76.9
		4,303.9	4,792.1
流動資產淨值		6,475.9	6,382.6
總資產減流動負債		24,736.8	24,451.6
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	18	3,382.9	3,396.4
一年後到期之其他負債	19	1,045.3	1,031.3
遞延稅項負債		244.0	241.3
		4,672.2	4,669.0
		20,064.6	19,782.6
資本及儲備			
股本		337.5	337.5
儲備		16,574.5	16,390.2
本公司擁有人應佔權益		16,912.0	16,727.7
非控股權益		3,152.6	3,054.9
		20,064.6	19,782.6

簡明綜合權益變動報表

截至2015年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔					非控股權益							
	股本 百萬港元	累計溢利 百萬港元	投資物業 重估儲備 百萬港元 (附註a)	股份溢價 百萬港元	資產 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本 贖回儲備 百萬港元 (附註b)	小計 百萬港元	分佔附屬公司 資產淨值 百萬港元	上市附屬公司之 股份期權儲備 百萬港元	小計 百萬港元	總計 百萬港元
於2015年4月1日(經審核)	337.5	9,978.7	3,650.4	1,537.9	2.8	31.7	1,185.6	3.1	16,727.7	3,049.2	5.7	3,054.9	19,782.6
期內溢利	-	662.7	-	-	-	-	-	-	662.7	322.3	-	322.3	985.0
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(181.1)	-	(181.1)	(0.7)	-	(0.7)	(181.8)
分佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	0.1	-	0.1	-	-	-	0.1
分佔合營公司之匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	(217.1)	-	(217.1)	-	-	-	(217.1)
境外聯營公司撤銷註銷時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(2.4)	-	(2.4)	-	-	-	(2.4)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	7.6	-	-	7.6	-	-	-	7.6
可供出售金融資產公平值變動產生之 遞延稅項	-	-	-	-	-	0.6	-	-	0.6	-	-	-	0.6
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之 重估收益	-	-	-	-	13.2	-	-	-	13.2	8.4	-	8.4	21.6
期內全面收益總額	-	662.7	-	-	13.2	8.2	(400.5)	-	283.6	330.0	-	330.0	613.6
期內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備(附註7(a))	-	(475.0)	475.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備(附註7)	-	75.8	(75.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按上市附屬公司股份期權計劃發行之股份 出售附屬公司(附註21)	-	(4.8)	-	-	-	(4.8)	-	-	(4.8)	13.8	(1.1)	12.7	7.9
已派股息	-	(94.5)	-	-	-	-	-	-	(94.5)	(85.5)	-	(85.5)	(94.5)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159.5)	-	(159.5)	(159.5)
於2015年9月30日(未經審核)	337.5	10,142.9	4,049.6	1,537.9	160	39.9	785.1	3.1	16,912.0	3,148.0	4.6	3,152.6	20,064.6

簡明綜合權益變動報表

截至2015年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔					非控股權益			總計 百萬港元	
	股本 百萬港元	累計溢利 百萬港元	投資物業 重估儲備 百萬港元 (附註a)	股份溢價 百萬港元	資產 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本 贖回儲備 百萬港元 (附註b)		分佔附屬公司 資產淨值 百萬港元
於2014年4月1日(經審核)	337.5	9,614.2	3,347.9	1,537.9	2.8	31.6	1,320.9	3.1	2,391.1	18,587.0
期內溢利	-	634.4	-	-	-	-	-	-	421.8	1,056.2
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	0.4	-	0.4	0.8
分佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
分佔合營公司之匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	0.3	-	-	0.3
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	1.0	-	-	-	1.0
出售可供出售金融資產時重新分類至損益	-	-	-	-	-	(0.4)	-	-	(0.4)	(0.4)
可供出售金融資產公平值變動產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	(0.4)	-	-	(0.4)	(0.4)
期內全面收益總額	-	634.4	-	-	-	0.2	0.5	-	422.2	1,057.3
期內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備(附註7(a))	-	(231.7)	231.7	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備(附註7)	-	154.4	(154.4)	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(162.0)	-	-	-	-	-	-	(162.0)	(162.0)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.8)	(8.8)
於2014年9月30日(未經審核)	337.5	10,009.3	3,425.2	1,537.9	2.8	31.8	1,321.4	3.1	16,669.0	19,473.5

附註：

- (a) 投資物業重估儲備為本集團之附屬公司、合營公司及聯營公司之投資物業於損益中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及公平值收益變現時，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) 期內，分佔合營公司之匯兌儲備包括因換算於合營公司之權益產生之匯兌虧損66.6百萬港元(截至2014年9月30日止6個月：匯兌收益1.4百萬港元)及因構成境外業務部份投資淨額之貸款產生之匯兌虧損160.5百萬港元(截至2014年9月30日止6個月：1.1百萬港元)。

簡明綜合現金流量表

截至2015年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2015年 百萬港元 (未經審核)	2014年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所得現金淨額		784.4	605.8
投資業務(所用)所得現金淨額			
出售附屬公司產生之現金流入淨額	21	242.9	–
出售投資物業之所得款項		54.5	366.1
聯營公司撤銷註冊時之資本分派		22.2	–
已收聯營公司股息		19.7	–
聯營公司償還貸款		16.1	7.4
收購附屬公司產生之現金流出淨額	20	(245.3)	–
添置投資物業		(205.9)	(31.1)
收購附屬公司所付按金		(99.8)	–
添置物業、廠房及設備		(83.3)	(46.9)
貸款予合營公司		(26.0)	(20.8)
合營公司償還貸款		–	25.0
向合營公司注資		–	(32.3)
已抵押銀行存款增加		–	(32.4)
其他投資現金流量		23.4	32.1
		(281.5)	267.1
融資業務(所用)所得現金淨額			
新增銀行及其他貸款		1,116.0	947.5
發行上市附屬公司股份之所得款項		7.9	–
償還銀行及其他貸款		(1,566.2)	(536.4)
已向非控股股東派付股息		(159.5)	(8.8)
已派股息		(94.5)	(162.0)
非控股股東之墊款		10.1	145.1
其他融資現金流量		(79.8)	(97.2)
		(766.0)	288.2
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額		(263.1)	1,161.1
期初之現金及現金等值項目		5,520.0	5,311.8
匯率變動之影響		(49.3)	(68.7)
期末之現金及現金等值項目		5,207.6	6,404.2
現金及現金等值項目結餘分析：			
銀行結餘及現金		5,207.6	6,404.2

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計算外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

截至2015年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2015年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下與編製本集團簡明綜合財務報表相關之香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（修訂本）：

香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

於本中期期間應用上述香港財務報告準則（修訂本）並無對該等簡明綜合財務報表內所呈報的金額及／或所載之披露造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

3. 分部資料

本集團現分為六個營運部門：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、醫療保健（提供醫療及牙科保健服務，包括糖尿病及心血管診治中心、癌科治療中心、造影中心、牙科診所、中醫門診及多元化專科門診中心）以及興勝創建控股有限公司（「興勝」）連同其附屬公司（「興勝集團」，從事建築、裝飾及維修工程、供應與安裝建築材料、物業投資及發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品）。各營運部門代表一個營運及可呈報分部。

以下為根據營運及可呈報分部分分析回顧期間本集團之收入及業績：

	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	興勝集團 百萬港元	總計 百萬港元
截至2015年9月30日止6個月							
營業額							
分部收入—本集團及聯營公司對外部客戶之							
銷售額	802.1	159.6	247.4	144.0	141.6	1,305.6	2,800.3
扣除聯營公司之營業額	(0.1)	-	-	-	-	-	(0.1)
綜合營業額，如呈報	802.0	159.6	247.4	144.0	141.6	1,305.6	2,800.2
業績							
分部業績—本集團、聯營公司及合營公司之							
已變現業績總額（附註a）	308.0	54.2	48.7	4.1	(5.9)	113.2	522.3
扣除非本集團分佔聯營公司及合營公司之							
已變現業績	0.6	17.7	-	-	-	-	18.3
本集團應佔業績	308.6	71.9	48.7	4.1	(5.9)	113.2	540.6
其他收入							6.6
未分配公司費用							(43.1)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(57.0)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額（附註b）							396.6
本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							141.3
期內溢利							985.0
非控股股東分佔期內溢利							(322.3)
本公司擁有人應佔期內溢利							662.7

簡明綜合財務報表附註

截至2015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	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	興勝集團 百萬港元	總計 百萬港元
截至2014年9月30日止6個月							
營業額							
分部收入—本集團及聯營公司對外部客戶之							
銷售額	1,819.2	174.4	236.5	142.5	140.9	734.5	3,248.0
扣除聯營公司之營業額	(0.1)	(2.5)	-	-	-	-	(2.6)
綜合營業額，如呈報	1,819.1	171.9	236.5	142.5	140.9	734.5	3,245.4
業績							
分部業績—本集團、聯營公司及合營公司之							
已變現業績總額(附註a)	631.1	119.0	28.7	(4.2)	(6.5)	45.7	813.8
扣除非本集團分佔聯營公司及合營公司之							
已變現業績	0.1	(22.4)	-	-	-	-	(22.3)
本集團應佔業績	631.2	96.6	28.7	(4.2)	(6.5)	45.7	791.5
其他收入							14.7
未分配公司費用							(42.6)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(50.8)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註b)							378.8
本集團應佔合營公司於投資物業權益之							
公平值變動之未變現虧損淨額，扣除遞延稅項							(35.4)
期內溢利							1,056.2
非控股股東分佔期內溢利							(421.8)
本公司擁有人應佔期內溢利							634.4

附註：

(a) 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及合營公司之業績總額，扣除投資物業公平值變動之未變現收益，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。

(b) 截至2015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396.6百萬港元(截至2014年9月30日止6個月：378.8百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益396.6百萬港元(截至2014年9月30日止6個月：383.2百萬港元)，並扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出為零額(截至2014年9月30日止6個月：4.4百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	65.8	60.9
須於五年內悉數償還之非控股股東墊款	3.2	11.4
毋須於五年內悉數償還之其他貸款	–	17.9
	69.0	90.2
減：計入持作出售之發展／發展中物業成本之金額	(4.9)	(5.7)
	64.1	84.5
銀行及其他貸款安排費用	19.4	18.4
	83.5	102.9

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014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	(33.0)	(38.0)
出售附屬公司之收益(附註21)	(0.2)	–
出售物業、廠房及設備之收益	(1.6)	(3.4)
匯兌虧損(收益)淨額	28.8	(2.2)
預付租賃付款轉出	0.3	0.1
已確認物業、廠房及設備之減值虧損	–	26.6
折舊	80.5	84.8
出售物業權益之收益(附註)	–	(40.1)

附註：於2014年4月，本集團出售其位於日本東京之物業49%擁有權權益。本集團保留於該物業之51%物業權益，並與日本項目夥伴以聯合經營方式發展該物業項目。

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014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	100.4	160.0
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	4.1	9.4
	104.5	169.4
本期間遞延稅項支出(抵免)(附註)	3.5	(3.9)
	108.0	165.5

附註：

本期間遞延稅項支出(抵免)之分析如下：

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
期內投資物業公平值變動產生未變現收益之遞延稅項支出	-	4.4
出售投資物業已變現收益之遞延稅項抵免	(3.5)	(27.4)
其他	7.0	19.1
	3.5	(3.9)

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

7. 本公司擁有人應佔期內溢利

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
本公司擁有人應佔期內溢利包括：		
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現收益(虧損)淨額		
— 本集團	396.6	383.2
遞延稅項支出	—	(4.4)
非控股權益應佔	(62.9)	(111.7)
	333.7	267.1
— 合營公司·扣除遞延稅項(附註12)	141.3	(35.4)
	475.0	231.7
(b) 期內出售投資物業之累計已變現收益(虧損)淨額		
— 本集團		
出售投資物業之收益(附註10)	32.7	7.6
期內稅項	(0.1)	(1.1)
過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益·扣除遞延稅項	212.1	161.6
非控股權益應佔	(158.6)	(0.7)
— 聯營公司		
出售投資物業之收益·扣除稅項	—	9.4
過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計虧損·扣除遞延稅項	—	(6.9)
	86.1	169.9
(c) 經營溢利	177.4	387.2
小計	738.5	788.8
減：過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益(虧損)·扣除遞延稅項		
— 本集團	(212.1)	(161.6)
— 非控股權益應佔	136.3	0.3
— 聯營公司	—	6.9
本公司擁有人應佔期內溢利	662.7	634.4

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
截至2015年3月31日止財政年度已派付之末期股息－每股7港仙 (2014年：截至2014年3月31日止財政年度－12港仙)	94.5	162.0
截至2015年9月30日止中期期間並無宣派現金中期股息 (2014年：截至2014年9月30日止中期期間－每股6港仙)	–	81.0

於2015年10月13日，本公司向本公司股東以實物分派其上市附屬公司興勝約48.47%已發行股本之形式宣派中期股息。是次分派以本公司股東每持有5股股份獲配發1.21639股興勝股份作出（附註26(b)）。

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	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利（本公司擁有人應佔期內溢利）	662.7	634.4
就興勝股份期權對所得盈利作出之調整（附註）	(0.4)	
計算每股攤薄盈利之盈利	662.3	
	截至9月30日止6個月	
	2015年	2014年
股數		
計算每股基本及攤薄盈利（2014年：每股基本盈利）之期內已發行普通股數目	1,350,274,367	1,350,274,367

附註：興勝之股份期權於2014年11月26日授出。由於截至2014年9月30日止6個月並無任何具攤薄潛力之普通股，故期內並無呈列每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
公平值		
期初	7,703.5	7,437.8
貨幣調整	(3.2)	(30.9)
添置	205.9	34.5
收購附屬公司(附註20)	254.9	–
於損益確認之公平值變動		
– 出售時之已變現收益	32.7	7.6
– 未變現收益	396.6	383.2
出售	(54.5)	(509.3)
轉撥自物業、廠房及設備	35.7	29.0
轉撥至分類為持作出售之資產	(10.1)	–
出售附屬公司時之對銷(附註21)	(550.0)	–
期末	8,011.5	7,351.9

於截至2015年9月30日止6個月，本集團出售若干投資物業，詳情如下：

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
已收銷售所得款項	54.5	509.3
收購之原成本值	(22.2)	(312.7)
過往年度已確認之公平值變動累計收益	(29.6)	(189.0)
期內出售時確認之已變現收益	2.7	7.6
透過出售附屬公司投資物業之已變現收益	30.0	–
出售投資物業之已變現收益總額	32.7	7.6

投資物業於2015年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益約396.6百萬港元（截至2014年9月30日止6個月：383.2百萬港元），已於期內簡明綜合損益表中確認。

本集團於2015年9月30日、2015年3月31日及於投資物業轉撥自物業、廠房及設備當日之投資物業公平值乃按以下與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合資格專業估值師進行估值計算。該公平值乃(a)使用收入資本化法並參考相關地點類似物業的市場成交價而釐定或(b)使用直接比較法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。

估值師名稱	投資物業座落之地區
戴德梁行有限公司及仲量聯行有限公司	香港及中華人民共和國（「中國」）
DTZ Debenham Tie Leung KK	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

11. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的變動詳情載列如下：

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
賬面淨值		
於4月1日	2,233.3	2,350.8
貨幣調整	(38.8)	(1.3)
添置	83.3	46.9
收購附屬公司(附註20)	0.3	–
出售	(3.3)	(0.6)
折舊	(80.5)	(84.8)
已確認減值虧損	–	(26.6)
轉撥至投資物業	(14.1)	(29.0)
出售附屬公司時之對銷(附註21)	(0.7)	–
於9月30日	2,179.5	2,255.4

12. 合營公司之權益

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

	2015年	2015年
	9月30日 百萬港元	3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里(附註)	6,284.0	6,379.2
其他合營公司	1,175.2	1,182.6
	7,459.2	7,561.8

附註：

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

	2015年	2015年
	9月30日 百萬港元	3月31日 百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
分佔儲備(附註a)	621.7	837.5
分佔收購後溢利(附註b)	1,174.6	1,049.9
	1,796.4	1,887.5
貸款予大中里	4,487.6	4,491.7
	6,284.0	6,379.2

除將於2016年12月償還之279.2百萬港元(2015年3月31日：289.3百萬港元)之款項外，給予大中里之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。本集團無意於報告期末起計未來12個月內行使權利，要求償還該等貸款。由於大中里已將貸款所得之大部份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太可能於可見未來獲償還，故該貸款實為本集團於大中里集團之部份投資淨額。因此，有關款項已列為非流動資產並計入本集團於合營公司之權益，以便於簡明綜合財務狀況表中呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

大中里集團於2015年9月30日及2015年3月31日之綜合財務資料概要載列如下。以下財務資料概要乃根據香港財務報告準則編製之合營公司財務報表中所示之金額。

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
在建投資物業	17,256.0	16,519.2
在建酒店物業及設備	1,184.5	1,096.9
其他非流動資產	131.4	139.4
	18,571.9	17,755.5
流動資產		
銀行結餘及現金	447.4	516.6
其他流動資產	14.0	13.7
	461.4	530.3
流動負債		
股東貸款	(8,416.9)	(8,404.9)
其他流動負債	(1,129.0)	(680.8)
	(9,545.9)	(9,085.7)
流動負債淨額	(9,084.5)	(8,555.4)
總資產減流動負債	9,487.4	9,200.1
非流動負債		
銀行貸款	(4,430.8)	(4,003.2)
股東貸款	(558.3)	(578.5)
遞延稅項負債	(905.6)	(843.4)
	(5,894.7)	(5,425.1)
資產淨值	3,592.7	3,775.0
本集團分佔資產淨值	1,796.4	1,887.5

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
在建投資物業公平值變動	376.7	(94.5)
其他營運收入扣除支出	(33.1)	(23.0)
遞延稅項(支出)抵免	(94.2)	23.6
期內除稅後淨溢利(虧損)	249.4	(93.9)
本集團分佔期內業績	124.7	(47.0)

附註：

(a) 分佔大中里集團之儲備是指(i)就大中里之權益進行換算之匯兌收益；及(ii)本集團墊付予大中里集團因構成境外業務部份投資淨額之貸款(以美元及港元列值)換算引致之匯兌收益。

(b) 於本中期間分佔大中里集團之收購後溢利增加，主要源於本集團分佔大中里集團之在建投資物業公平值收益。

根據戴德梁行有限公司進行之估值，在建投資物業於2015年9月30日之公平值為人民幣14,163.9百萬元（相當於17,256.0百萬港元）（2015年3月31日：人民幣13,084.7百萬元（相當於16,519.2百萬港元））。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。估值乃根據將自己竣工投資物業產生之淨盈利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物業完工將產生之估計成本。截至2015年9月30日止6個月，在建投資物業公平值收益為376.7百萬港元（截至2014年9月30日止6個月：公平值虧損94.5百萬港元）。該收益之應佔遞延稅項支出為94.2百萬港元（截至2014年9月30日止6個月：遞延稅項抵免23.6百萬港元）。故扣除稅項後之公平值淨收益為282.5百萬港元（截至2014年9月30日止6個月：除稅後虧損70.9百萬港元），本集團分佔其收益之50%，即141.3百萬港元（截至2014年9月30日止6個月：虧損35.4百萬港元）。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投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過出售實現。

大中里集團於2015年9月30日之資本承擔如下：

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
已簽約但未作撥備	2,490.7	3,565.6
已批准但未簽約	2,331.7	2,283.8
	4,822.4	5,849.4

大中里集團之資本承擔（本集團於大中里之權益金額佔上述金額之50%），將由股東貸款或大中里集團之直接借貸撥付資金。於報告期後就大中里集團獲授之銀行信貸向銀行所提供之臨時公司擔保之詳情於附註26(c)中披露。

13. 應收貿易賬款

本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，並根據當時市況釐定。物業租金須繳付上期。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劃分之賬齡分析：

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
尚未到期	174.5	365.2
逾期：		
0-60天	28.0	37.6
61-90天	1.1	2.0
超過90天	3.8	2.3
	207.4	407.1

14. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後之應收第三方之建築合約工程、裝飾及維修合約以及安裝建築材料合約之款項，一般須於工程獲得驗證後30天內支付。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

以下為應收進度款項之賬齡分析：

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
30天內	114.1	96.7
31–60天	54.9	–
61–90天	9.2	–
超過90天	0.9	–
	179.1	96.7

15. 應收保固金

建築合約工程、裝飾及維修合約以及安裝建築材料合約之應收保固金根據相關合約之條款結算。

保固金一般於已驗證工程之應收款項中扣起。保固金之50%通常於完成時到期，而餘下之50%則於建築賬目最後結賬時到期。為數119.3百萬港元（2015年3月31日：158.4百萬港元）之應收保固金預期會於報告期末起計12個月內結清。

16. 分類為持作出售之資產

於2015年7月16日，本公司間接持有之非全資附屬公司與一家公司（本公司之執行董事為其實益擁有人之一）訂立兩份買賣協議（「協議」）以出售若干投資物業，代價為11.0百萬港元，及本集團於2015年7月收到訂金1.1百萬港元。於協議所載之投資物業的維修工程完成後，交易將於2016年2月完成。於2015年9月30日，投資物業之公平值為10.1百萬港元。公平值已按附註10所披露之基準計算。因此該等投資物業於報告期末重新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2015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224.9百萬港元（2015年3月31日：243.1百萬港元），以下為於報告期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
尚未到期	185.8	185.7
逾期：		
0–60天	14.9	34.2
61–90天	0.7	1.7
超過90天	23.5	21.5
	224.9	243.1

應付貿易賬款、撥備及應計費用包括就若干建築承擔所作撥備328.5百萬港元（2015年3月31日：328.5百萬港元）。本集團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。因此，本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。

18. 銀行及其他貸款

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	4,284.1	4,886.7
債券及票據(附註b)	943.7	943.3
	5,227.8	5,830.0
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)	(1,844.9)	(2,433.6)
計入非流動負債之金額	3,382.9	3,396.4
銀行及其他貸款須於下列期限償還:		
按要求或一年內	1,844.9	2,433.6
一年至兩年內	149.5	149.5
兩年至五年內	3,233.4	2,453.1
超過五年	-	793.8
	5,227.8	5,830.0
有抵押	577.1	740.5
無抵押	4,650.7	5,089.5
	5,227.8	5,830.0

附註:

(a) 於2015年9月30日, 本集團銀行借貸按1.58% (2015年3月31日: 1.92%) 之平均邊際息率加香港銀行同業拆息率或其他相關銀行同業拆息率計息。

(b) 於2013年4月2日, 本公司發行本金560.0百萬港元之七年期按每年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238.0百萬港元之七年期按每年4.3%票面利率計息之非上市票據。於2015年9月30日, 餘下債券本金149.5百萬港元(2015年3月31日: 149.5百萬港元)按每年0.8% (2015年3月31日: 0.8%) 之邊際息率加有關銀行同業拆息率計息。

19. 其他負債

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
非控股股東之墊款	175.8	238.6
會所債券	855.7	855.4
其他	14.3	14.2
	1,045.8	1,108.2
減: 計入流動負債之一年內到期款項	(0.5)	(76.9)
一年後到期款項	1,045.3	1,031.3

20. 收購附屬公司

於2015年5月19日, 本公司間接持有之非全資附屬公司尚志有限公司與一名獨立第三方訂立買賣協議, 以收購廣誌控股有限公司及其全資附屬公司茂中國際有限公司(統稱為「廣誌」)之全部已發行股本及股東貸款, 現金代價為253.3百萬港元。該收購於2015年7月17日完成。廣誌之主要資產為投資物業, 即一項位於香港之整幢住宅物業。本公司董事認為廣誌並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務, 因此, 該收購已作為資產收購入賬。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

於收購日期確認之所收購資產及負債如下：

	百萬港元
投資物業	254.9
物業、廠房及設備	0.3
應收賬款、按金及預付款項	0.1
貿易及其他應付款項	(0.1)
遞延稅項負債	(1.9)
已取得資產淨額	253.3
收購所產生之現金流出淨額：	
已付代價	253.3
已付按金	(8.0)
	245.3

21. 出售附屬公司

於2015年3月19日，本公司間接持有之非全資附屬公司Hanison Construction Holdings (BVI) Limited (「Hanison BVI」)及CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」)間接持有之非全資附屬公司天冠國際有限公司(「天冠」)與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，Hanison BVI及天冠出售彼等於Superior Choice Holdings Limited (「Superior Choice」) (由Hanison BVI及天冠分別持有其60%及40%之權益)及其全資附屬公司星俊有限公司之全部權益以及向Superior Choice作出同樣比例之股東貸款。星俊有限公司從事物業投資。出售之現金總代價為549.7百萬港元。現金總代價中為數143.0百萬港元於出售完成前已用於直接償還銀行貸款。Hanison BVI應佔之現金代價為244.8百萬港元。出售已於2015年7月7日完成。

附屬公司於出售日期之資產及負債：

	百萬港元
出售資產淨額：	
投資物業	550.0
物業、廠房及設備	0.7
應收賬款、按金及預付款項	0.3
銀行結餘	2.0
貿易及其他應付款項	(2.6)
應付集團公司款項	(116.3)
應付非控股股東款項	(76.2)
銀行貸款	(143.0)
遞延稅項負債	(1.1)
	213.8
非控股權益	(85.5)
轉讓股東貸款	116.3
出售收益	0.2
	244.8
支付方式：	
於期內收取的現金代價	244.9
其他應付款項	(0.1)
	244.8
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	244.9
減：出售之銀行結餘	(2.0)
	242.9

22. 或然負債

	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
以本集團股權比例為限，就被投資公司及合營公司獲授的 銀行信貸作出之擔保（附註a）	164.5	164.9
附屬公司就本集團物業買家獲授之按揭貸款作出之擔保（附註b）	81.8	19.6

附註：

(a) 本公司董事認為，由於財務擔保之公平值並不重大，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) 本公司董事認為，該等財務擔保合約之公平值於初始確認時並不重大，且本公司董事認為有關人士違約之可能性甚微，故此於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

23. 承擔

	2015年 9月30日 百萬港元	2015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		
— 持作出售之發展／發展中物業之承擔	897.7	740.7
— 投資物業以及物業、廠房及設備之資本承擔	661.9	774.1
— 收購一家附屬公司（附註26(a)）	893.5	—
— 其他	26.9	39.0
	2,480.0	1,553.8
已批准但未簽約		
— 持作出售之發展／發展中物業之承擔	607.7	615.3
— 投資物業以及物業、廠房及設備之資本承擔	111.6	151.1
	719.3	766.4
	3,199.3	2,320.2

本集團於大中里權益之未支付資本承擔已於附註12中披露。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

24. 金融工具公平值計量

本集團按經常性基準以公平值計量之金融資產公平值

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。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。

	公平值		公平值 層級 (附註i)
	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元	
金融資產			
(a) 於簡明綜合財務狀況表分類為可供出售金融資產之 上市股本證券(附註ii)	53.1	62.6	第一層級
(b) 於簡明綜合財務狀況表分類為可供出售金融資產之 非上市股本證券(附註iii)	56.0	28.2	第三層級
	109.1	90.8	

附註：

(i) 第一層級公平值計量乃基於相同的資產或負債於活躍市場之報價（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。

(ii) 所有上市股本證券之公平值乃經參考於2015年9月30日及2015年3月31日活躍市場的相關交易所所報市場買入價而釐定。

(iii) 本集團運用市場可比較公司之主要輸入數據（當中包括估值倍數及近期成交價）以釐定非上市股本證券於2015年9月30日及2015年3月31日之公平值。不可觀察之輸入數據為估值倍數及因欠缺市場流通性之折讓。估值倍數包括企業價值／扣除利息及稅項前盈利，以及市盈率倍數。估值倍數越高或因欠缺市場流通性之折讓越低，則公平值越高。

由於管理層認為有關風險對本集團而言並不重大，故並無就相關不可觀察數據變動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

	非上市 股本證券 百萬港元
於2015年4月1日	28.2
期內收購	12.1
其他全面收益之收益總額	15.7
於2015年9月30日	56.0

公平值計量及估值過程

本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。

於估計非上市股本證券之公平值時，本集團於可行情況下盡量利用市場可觀察數據。估值於各報告期末進行。倘資產公平值出現重大變動，其波動之原因將向本集團管理層報告。

25. 關聯方交易

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

(a) 與CCM Trust及若干酌情信託（於報告期末本公司4名（2014年：4名）董事為其酌情受益人）所控制之實體（或共同控制之合營公司）進行之關連交易。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	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
與該等實體之交易：		
已收取之租金收入	3.5	3.1
已收取之管理服務費	0.6	2.7
已提供之其他服務	0.1	0.1
與該等實體之交易（乃由興勝集團訂立）：		
已收取之項目管理收入及地盤監督服務收入	1.4	2.6
向合營公司收取之項目管理收入及地盤監督服務收入	0.8	0.9
	2015年 9月30日 百萬港元	2015年 3月31日 百萬港元
關聯方與興勝集團之結餘：		
非控股股東之墊款	-	76.2

(b) 與本公司聯營公司及其他合營公司之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2015年 百萬港元	2014年 百萬港元
向合營公司收取之租金收入	0.5	-
向聯營公司收取之管理費及其他經營服務費	0.3	0.5
向合營公司收取之管理費及其他經營服務費	16.2	13.6
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	4.9	5.1
向聯營公司支付之租金費用	(0.1)	(0.3)

(c) 於截至2014年9月30日止6個月，本集團向本公司一名非執行董事出售一項住宅物業，代價為40.5百萬港元。

於2015年7月，本集團與一家公司（本公司之執行董事為其實益擁有人之一）訂立協議（見附註16）以出售若干投資物業，截至本中期報告刊發日期，出售事項並未完成。

(d) 主要管理層人員酬金

期內，主要管理層人員酬金為9.5百萬港元（截至2014年9月30日止6個月：9.5百萬港元）。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年9月30日止6個月

26. 報告期後事項

(a) 於2015年9月8日，迅弘有限公司（為興勝之附屬公司，因而為本集團之間接持有之非全資附屬公司（見下文(b)））與獨立第三方訂立買賣協議，以收購麗匯發展有限公司（「麗匯」）之全部已發行股本及股東貸款，現金代價為998.0百萬港元，該代價可根據麗匯於完成日之流動資產淨值作出調整。已付按金99.8百萬港元已計入2015年9月30日之簡明綜合財務狀況表作為收購附屬公司所付按金。該收購已於2015年10月22日完成。麗匯之主要資產為投資物業，即一項位於香港之整幢商業物業。本公司董事認為麗匯並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務，因此，該收購將作為資產收購入賬。

(b) 根據本公司董事會於2015年10月13日之決議案，本公司向本公司股東以實物分派其上市附屬公司興勝約48.47%已發行股本之形式宣派中期股息。是次分派以本公司股東每持有5股股份獲配發1.21639股興勝股份作出。於2015年9月30日，興勝集團之綜合資產總值及綜合負債總額分別約為3,113.8百萬港元及1,221.7百萬港元，而於興勝集團之非控股權益約為977.3百萬港元。於中期期間，興勝集團為本集團帶來(i)營運業務現金流入淨額522.2百萬港元；(ii)投資業務現金流出淨額74.1百萬港元；及(iii)融資業務現金流出淨額295.3百萬港元。興勝集團中期期間之業績已於附註3之分部業績中呈列。

本公司作出之實物分派按興勝集團之資產及負債賬面值入賬，原因為本公司董事認為所分派之興勝股份於分派前後由相同人士最終控制。於分派後，興勝集團不再為本公司之附屬公司。有關實物分派之詳情已於本公司日期為2015年10月13日之公告中披露。

(c) 於2015年11月，由於本集團一家合營公司大中里集團進行企業重組，本集團已按本集團之50%應佔份額，就大中里集團獲授之銀行信貸向銀行提供最長3個月不超過人民幣19億元（相當於約23億港元）之臨時公司擔保。預期該擔保將於2015年11月底前於企業重組完成時解除及終止。

CORPORATE INFORMATION

公司資料

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

Dr CHENG Kar Shun Henry
鄭家純博士
Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生
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

Dr CHENG Kar Shun Henry (*Chairman*)
鄭家純博士 (主席)
Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生
Mr CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖先生

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

COMPANY SECRETARY

公司秘書

Ms MAK Sau Ching
麥秀貞女士

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
The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, Ltd.

LEGAL ADVISORS

法律顧問

Hong Kong Laws 香港法律

Kao, Lee & Yip
高李葉律師行
Mayer Brown JSM
孖士打律師行
Reed Smith Richards Butler
禮德齊伯禮律師行

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/代號

HKR Int'l 香港興業國際/00480

COMMUNICATION

聯絡

Website 網址: www.hkri.com

Tel 電話: (852) 2238 1188

Email 電郵:

investors@hkri.com (*Investors 投資者*)
cs@hkri.com (*Shareholders 股東*)

HKRI

香港興業國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港干諾道中168號信德中心招商局大廈23樓

HKR INTERNATIONAL LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

23/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre,
168 Connaught Road Central, Hong Kong

www.hkri.com