

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

HKRI

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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

截至2018年9月30日止6個月

之

中期業績公告

HKR International Limited香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2018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2,306.2百萬港元，較去年同期之882.8百萬港元增加161.2%。本公司股東應佔本期間之溢利為1,020.1百萬港元，較去年同期之762.7百萬港元增加33.7%。本期間每股基本盈利為68.7港仙，去年同期則為51.3港仙。

中期股息

董事會已向於2018年12月10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4港仙。中期股息將於2018年12月21日派付。於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股3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2018年12月6日至10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2018年12月5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。

簡明綜合損益表

	附註	截至9月30日止6個月	
		2018年 百萬港元 (未經審核)	2017年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	2,306.2	882.8
銷售成本		<u>(1,674.0)</u>	<u>(603.2)</u>
毛利		632.2	279.6
其他收入		109.8	60.4
其他收益及虧損		(4.1)	33.0
行政開支		(211.0)	(190.4)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		–	11.1
未變現收益		629.8	939.8
財務費用	4	(120.7)	(98.9)
分佔聯營公司業績		(0.1)	–
分佔合營公司業績		<u>261.5</u>	<u>(71.9)</u>
除稅前溢利	5	1,297.4	962.7
稅項	6	<u>(148.8)</u>	<u>(119.8)</u>
期內溢利		<u><u>1,148.6</u></u>	<u><u>842.9</u></u>
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,020.1	762.7
非控股權益		<u>128.5</u>	<u>80.2</u>
		<u><u>1,148.6</u></u>	<u><u>842.9</u></u>
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	8		
基本		<u><u>68.7</u></u>	<u><u>51.3</u></u>
攤薄		<u><u>68.6</u></u>	<u><u>51.3</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元 (未經審核)	2017年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,148.6</u>	<u>842.9</u>
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	(14.3)	—
公平值變動產生之遞延稅項	(0.1)	—
物業、廠房及設備轉至投資物業時之重估收益	<u>17.2</u>	—
	<u>2.8</u>	—
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	(596.9)	249.9
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(378.3)	183.5
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	—	16.5
出售時重新分類至損益	—	(12.5)
公平值變動產生之遞延稅項	—	<u>0.2</u>
	<u>(975.2)</u>	<u>437.6</u>
期內其他全面(開支)收益(扣除稅項後)	<u>(972.4)</u>	<u>437.6</u>
期內全面收益總額	<u>176.2</u>	<u>1,280.5</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	47.7	1,200.3
非控股權益	<u>128.5</u>	<u>80.2</u>
	<u>176.2</u>	<u>1,280.5</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2018年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2018年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		11,780.6	11,255.2
物業、廠房及設備		2,271.4	2,313.2
聯營公司之權益		–	–
合營公司之權益		8,573.5	9,072.2
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		34.9	–
按公平值計入損益之金融資產		350.9	–
按攤銷成本計量之債務工具投資		60.5	–
持至到期投資		–	96.9
可供出售金融資產		–	110.6
其他資產		172.8	150.6
遞延稅項資產		28.8	42.0
		<u>23,273.4</u>	<u>23,040.7</u>
流動資產			
存貨		43.9	44.6
持作出售物業		969.3	2,308.5
供出售待發展/發展中物業		5,705.1	5,546.4
應收貿易賬款	9	39.6	29.8
按金、預付款項及其他應收款項		316.6	514.0
應收聯營公司款項		8.1	8.1
應收合營公司款項		203.9	191.2
可退回稅項		15.4	11.7
按攤銷成本計量之債務工具投資		19.2	–
持至到期投資		–	33.3
銀行結餘及現金		3,129.3	2,908.4
		<u>10,450.4</u>	<u>11,596.0</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10	841.9	1,040.0
已收按金及其他金融負債		156.2	2,219.4
合約負債		1,614.6	–
應付稅項		128.6	97.8
一年內到期之銀行及其他貸款		653.6	1,058.0
一年內到期之其他負債		40.1	41.6
		<u>3,435.0</u>	<u>4,456.8</u>
流動資產淨值		<u>7,015.4</u>	<u>7,139.2</u>
總資產減流動負債		<u>30,288.8</u>	<u>30,179.9</u>

	2018年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2018年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他貸款	6,252.3	6,527.7
一年後到期之其他負債	1,223.6	1,126.6
遞延稅項負債	373.9	368.2
	<u>7,849.8</u>	<u>8,022.5</u>
	<u>22,439.0</u>	<u>22,157.4</u>
資本及儲備		
股本	371.3	337.5
儲備	<u>19,519.3</u>	<u>19,380.3</u>
本公司擁有人應佔權益	19,890.6	19,717.8
非控股權益	<u>2,548.4</u>	<u>2,439.6</u>
	<u>22,439.0</u>	<u>22,157.4</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2018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(「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2018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編製集團截至2018年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

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2018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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎支付之交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據相關準則及修訂本之相關過渡條文應用，導致如下文所述之會計政策、呈報金額及/或披露變動。

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」之影響及會計政策變動

集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

集團確認下列主要來源所得收入：

- 銷售物業
- 租金收入(不屬香港財務報告準則第15號範圍)
- 提供其他服務(會所業務、運輸及專業物業管理服務)
- 酒店收入
- 提供醫療保健服務

集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響於首次應用當日(即2018年4月1日)確認。於首次應用當日之任何差額於期初累計溢利(或其他權益部分(如適用))確認，並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，集團已選擇僅將該準則追溯應用於在2018年4月1日尚未完成之合約。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法比較。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所引致會計政策之主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個步驟確認收入：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約中之履約責任
- 第五步：於(或隨著)集團完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時)確認收入。

履約責任指個別貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任之進展情況而隨時間確認：

- 於集團履約時，客戶同時取得並耗用集團履約所提供之利益；
- 集團之履約產生及提升資產，而該項資產於集團履約時由客戶控制；或
- 集團之履約並無產生讓集團有替代用途之資產，且集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行權利。

否則，收入於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產指集團就換取集團已向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指集團收取代價之無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

就呈列及與根據香港財務報告準則第15號所用術語保持一致而言，就物業發展活動而收取之物業銷售按金及客戶預付款之合約負債先前已呈列，並計入簡明綜合財務狀況表「已收按金及其他金融負債」。於2018年4月1日進行重新分類，將收取之物業銷售按金及客戶預付款呈列為「合約負債」。

收入確認之時間點

集團收入按時間點確認，惟提供酒店住宿服務、會所業務服務及專業物業管理服務之收入則隨時間推移確認。由於客戶同時取得並耗用集團履約所提供之利益，因此收入在履行履約責任時隨時間推移確認。

具多項履約責任之合約(包括分配交易價)

就包含一項以上履約責任之合約而言，集團按照相對獨立售價基準將交易價分配至各履約責任。

各履約責任相關個別貨品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。該價格指集團單獨向客戶出售承諾貨品或提供服務之價格。倘獨立售價不可直接觀察，則集團將使用適當技術進行估計，致使最終分配至任何履約責任之交易價反映集團預期就向客戶轉讓承諾貨品或服務而有權獲得之代價金額。

存在重大融資成分

釐定交易價時，倘協定之付款時間(明示或暗示)為客戶或集團提供有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，集團會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資成分。對於客戶付款至承諾財產或服務轉讓期間超過一年之合約，則就融資成分之影響調整交易價，如屬重大，則在承諾財產或服務轉讓前計入合約負債。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資成分。

對於付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，集團應用可行權宜之計，而不就任何重大融資成分調整交易價。

取得合約之遞增成本

取得合約之遞增成本是集團為取得客戶合約而產生之該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘集團預期可收回該等成本，則將該等成本(銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該資產相關之貨品或服務一致。資產須進行減值檢討。

倘該等成本原應在一年內全數攤銷至損益，則集團應用可行權宜之計，支銷所有取得合約之遞增成本。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對2018年4月1日累計溢利之影響。

	附註	於2018年 4月1日採納 香港財務 報告準則 第15號之影響 百萬港元 (增加)減少
累計溢利		
重大融資成分對財務費用之影響	(a)	10.7
稅務影響	(a)	(1.7)
非控股權益	(a)	(2.2)
		<hr/>
於2018年4月1日之影響		6.8
		<hr/> <hr/>

簡明綜合財務狀況表於2018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。

於2018年4月1日對資產、(負債)及(儲備)之影響

		於2018年 3月31日 先前呈報之 賬面值 百萬港元 (經審核)	採納香港 財務報告 準則第15號 之影響 百萬港元	於2018年 4月1日 按香港財務 報告準則 第15號 之賬面值* 百萬港元
	附註			
遞延稅項資產	(a)	42.0	1.7	43.7
持作出售物業	(a)	2,308.5	13.7	2,322.2
供出售待發展/發展中物業	(a)	5,546.4	17.5	5,563.9
已收按金及其他金融負債	(b)	(2,219.4)	2,068.9	(150.5)
合約負債	(a), (b)	-	(2,110.8)	(2,110.8)
非控股權益	(a)	(2,439.6)	2.2	(2,437.4)
累計溢利		<u>(9,722.3)</u>	<u>6.8</u>	<u>(9,715.5)</u>

* 本欄之金額未對應用香港財務報告準則第9號作出調整。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對集團於2018年9月30日之簡明綜合財務狀況表以及本中期間簡明綜合損益及其他全面收益表各項目所產生之影響。未受變動影響之項目並不包括在內。

對2018年9月30日簡明綜合財務狀況表之影響

		已呈報 百萬港元	調整 百萬港元	並無應用 香港財務 報告準則 第15號 之金額 百萬港元
	附註			
供出售待發展/發展中物業	(d)	5,705.1	(39.9)	5,665.2
已收按金及其他金融負債	(b)	(156.2)	(1,574.5)	(1,730.7)
合約負債	(b), (c), (d)	(1,614.6)	1,614.6	-
累計溢利		<u>(10,272.6)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>(10,272.8)</u>

對截至2018年9月30日止6個月簡明綜合損益及其他全面收益表之影響

	附註	已呈報 百萬港元	調整 百萬港元	並無應用 香港財務 報告準則 第15號 之金額 百萬港元
營業額	(c), (e)	2,306.2	(25.1)	2,281.1
銷售成本	(e)	(1,674.0)	13.7	(1,660.3)
財務費用	(e)	(120.7)	0.9	(119.8)
稅項	(e)	(148.8)	1.7	(147.1)
期內溢利		1,148.6	(8.8)	1,139.8
期內全面收益總額		<u>176.2</u>	<u>(8.8)</u>	<u>167.4</u>

附註：

(a) 經計及承諾代價金額與物業現金售價之差額，以及集團將物業轉讓予客戶與客戶就物業付款之預計時間長度及相關市場現行利率之綜合影響，集團若干物業銷售合約含有重大融資成分。集團僅於合約負債(物業銷售按金)在客戶合約入賬確認後方會確認利息開支，並使用將反映於集團與客戶之間可反映集團信貸特點以及所提供任何抵押品或抵押之獨立融資交易中之貼現率調整承諾代價金額。於首次應用當日，合資格作資本化之財務費用13.7百萬港元已調整為持作出售物業，而17.5百萬港元已調整為供出售待發展/發展中物業。不合資格作資本化之財務費用10.7百萬港元(扣除遞延稅項1.7百萬港元)分別自累計溢利及非控股權益扣除6.8百萬港元及2.2百萬港元。重大融資成分之相應調整金額41.9百萬港元計入合約負債。相應稅項影響1.7百萬港元已確認為遞延稅項資產。

(b) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，計入已收按金及其他負債之物業銷售按金及客戶預付款分別2,034.7百萬港元及34.2百萬港元已重新分類為合約負債。

由於應用香港財務報告準則第15號，物業銷售按金1,542.1百萬港元及客戶預付款32.4百萬港元於2018年9月30日分類為合約負債。

(c) 就提供具有多個交付項目(指單獨履約責任)之牙科保健服務而言，當相關貨品及服務之控制權轉讓予客戶時，方就各項履約責任確認收入。根據香港財務報告準則第15號，按相對獨立售價基準將交易價分配至不同履約責任。安排當中未交付部分相關收入遞延至相關部分交付時方才確認。就此變動而言，本中期期間收入減少0.2百萬港元，而相應預付款計入合約負債。

- (d) 由於應用香港財務報告準則第15號，合資格作資本化之重大融資成分之財務費用39.9百萬港元已調整為供出售待發展/發展中物業。重大融資成分之相應調整計入合約負債。
- (e) 採納香港財務報告準則第15號對與在本中期期間完成具有重大融資成分之物業銷售合約有關之收入造成之影響達25.3百萬港元，持作出售物業已資本化之相應財務費用13.7百萬港元於銷售相關物業時計入銷售成本。於本中期期間財務費用確認不合資格作資本化之重大融資成分之財務費用0.9百萬港元。前述調整之相應稅項影響1.7百萬港元計入損益。

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策變動

於本期間，集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則之相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關(i)金融資產及金融負債分類及計量，(ii)金融資產預期信貸虧損及(iii)一般對沖會計之新規定。

集團根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年4月1日(首次應用當日)並無終止確認之工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對已於2018年4月1日終止確認之工具應用有關規定。於2018年3月31日之賬面值與於2018年4月1日之賬面值間的差額，於期初累計溢利及其他權益部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此若干比較資料可能無法比較。

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號所引致會計政策之主要變動

金融資產分類及計量

因客戶合約而產生之應收貿易賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。

於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量之無報價股本投資。

符合以下條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件之債務工具其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目的而持有資產之經營模式項下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於首次應用/初步確認金融資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併中確認之或然代價，則集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平值變動。

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

於首次應用/初步確認當日，集團可按個別工具基準不可撤銷地選擇，指定股本工具投資為按公平值計入其他全面收益類別。

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資初步按公平值加交易成本計量，其後按公平值計量，其公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且無須作減值評估。累計收益或虧損不會重新分類至出售股本投資之損益，而將轉撥至累計溢利。

當集團根據香港財務報告準則第9號確立收取股息之權利時，該等股本工具投資之股息於損益確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。股息計入損益之「其他收入」項下。

按公平值計入損益之金融資產

不符合以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量或指定為按公平值計入其他全面收益標準之金融資產均按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末之公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

本公司董事按照於2018年4月1日存在之事實及情況檢討並評估集團於該日之金融資產。集團金融資產分類及計量之變動及其影響詳述於附註2.2.2。

預期信貸虧損模式之減值

集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(包括按攤銷成本計量之債務工具投資、應收貿易賬款、貸款予合營公司、向相關投資對象貸款、應收按揭分期供款、應收聯營公司款項、應收合營公司款項及銀行結餘)確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變化。

使用年期內之預期信貸虧損指於相關工具之預計年期內所有可能發生之違約事件將導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指預期於報告日後12個月內可能發生之違約事件導致之使用年期內之預期信貸虧損部分。評估乃根據集團之歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、一般經濟狀況以及對報告日當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

集團通常就應收貿易賬款確認使用年期內之預期信貸虧損。對結餘重大之應收賬款就該等資產進行個別預期信貸虧損評估，及/或使用具有適當分組之撥備矩陣進行共同評估。

就所有其他工具而言，集團計量之虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，則集團會確認使用年期內之預期信貸虧損。應否確認使用年期內之預期信貸虧損之評估乃取決於自初步確認以來發生違約之可能性或違約風險顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加時，集團將報告日金融工具發生違約之風險與初步確認當日金融工具發生違約之風險進行比較。於進行該評估時，集團會考慮合理且可支持之定量及定性資料，包括在並無繁重成本或工作下可得之過往經驗及前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否顯著增加時已考慮下列資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差大幅增加、債務人之信貸違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預測出現不利變動，且預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估之結果如何，集團假定當合約付款逾期超過30日則信貸風險自初步確認以來大幅增加，除非集團有合理且可支持資料證明並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日釐定為信貸風險偏低，集團假設債務工具之信貸風險自初步確認後並無顯著增加。倘(i)違約風險偏低，(ii)借方具有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及(iii)經濟及業務狀況於較長遠上出現不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流量責任之能力，則債務工具之信貸風險釐定為偏低。當債務工具之內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，集團視該債務工具之信貸風險偏低。

集團認為，倘工具逾期超過90日則發生違約，除非集團有合理及可支持資料證明更滯後之違約標準更為合適。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損程度)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為集團根據合約應收之所有合約現金流量與集團預期收取之所有現金流量之間之估計差額，按初步確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產發生信貸減值，則在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本計算。

集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認減值收益或虧損，惟應收貿易賬款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

於2018年4月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用並無付出不必要成本或努力而可得之合理及可支持資料審閱及評估集團現有金融資產是否減值。評估結果及其影響詳述於附註2.2.2。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概要

下表說明於首次應用當日(即2018年4月1日)根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號進行預期信貸虧損之金融資產及金融負債以及其他項目之分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售 金融資產 百萬元	持至 到期投資 百萬元	按香港 財務報告 準則第9號		按攤銷 成本計量 之債務 工具投資 百萬元	攤銷成本 (先前分類 為貸款及 應收款項) 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	累計溢利 百萬元
				規定按 公平值 計入損益 之金融 資產 百萬元	按公平值 計入其他 全面收益 計量之 股本工具 百萬元				
於2018年3月31日(經審核) – 香港會計準則第39號		110.6	130.2	-	-	-	6,859.9	39.2	9,722.3
重新分類									
從可供出售金融資產	(a)	(110.6)	-	61.0	49.6	-	-	(10.3)	10.3
從持至到期投資	(b)	-	(130.2)	45.6	-	84.6	-	-	-
重新計量									
從按成本減去減值至公平值	(a), (b)	-	-	247.5	-	-	-	-	247.5
從攤銷成本至公平值	(b)	-	-	0.4	-	-	-	-	0.4
預期信貸虧損模式下之減值	(c)	-	-	-	-	-	(21.5)	-	(21.5)
於2018年4月1日(重列)		-	-	354.5	49.6	84.6	6,838.4	28.9	9,959.0

附註：

(a) 可供出售金融資產

從可供出售金融資產至按公平值計入其他全面收益計量之股本工具

集團選擇將若干先前分類為可供出售投資之股本投資之公平值變動於其他全面收益中列賬。該等投資並非持作交易且預期於可預見未來不會出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，49.6百萬港元已從可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收益之股本工具。該等股本投資相關公平值收益28.9百萬港元於投資重估儲備持續累計。

從可供出售金融資產至按公平值計入損益之金融資產

於首次應用香港財務報告準則第9號之當日，集團私募股權基金之投資61.0百萬港元已從先前入賬為按公平值計值之可供出售金融資產重新分類為按公平值計入損益之金融資產。該等先前按公平值列賬之投資相關累計公平值收益10.3百萬港元已自投資重估儲備轉撥至累計溢利。

從按成本減去減值計量之股本投資至按公平值計入損益之金融資產

於初步應用香港財務報告準則第9號當日，根據香港會計準則第39號先前按成本減去減值計量之無報價股本投資由其他資產重新分類為按公平值計入損益之金融資產。該先前按成本減去減值列賬之投資相關公平值淨收益247.5百萬港元於2018年4月1日調整作按公平值計入損益之金融資產及累計溢利。

(b) 持至到期投資

於應用香港財務報告準則第9號，先前分類作持至到期投資之債務工具84.6百萬港元重新分類及按攤銷成本計量。集團計劃將資產持有直至到期以收取合約現金流量。該等現金流量僅包括本金額及尚未償還本金額利息之付款。先前賬面值與於2018年4月1日經修訂賬面值並無差異。

於初步應用香港財務報告準則第9號當日，儘管集團業務模式為持有金融資產以收取合約現金流量，但相關投資之現金流量因僅作本金額及尚未償還本金額利息之付款而未符合香港財務報告準則第9號規定，故集團持至到期投資45.6百萬港元由持至到期投資重新分類為按公平值計入損益之金融資產。相關公平值收益0.4百萬港元於2018年4月1日調整作按公平值計入損益之金融資產及累計溢利。

(c) 預期信貸虧損模式之減值

就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定之預期信貸虧損模式與香港會計準則第39號已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。於2018年4月1日，額外信貸虧損撥備21.5百萬港元已針對累計溢利確認。額外虧損撥備按各自資產扣減。

集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量所有應收貿易賬款之存續期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共享信貸風險特徵分組。

按攤銷成本計量之其他金融資產(先前分類為貸款及應收款項)之虧損撥備主要包括按攤銷成本計量之債務工具投資、貸款予合營公司、向相關投資對象貸款、應收聯營公司款項、應收合營公司款項及銀行結餘所產生之虧損撥備。該等虧損撥備基於12個月預期信貸虧損計量，自初步確認以來信貸風險並未顯著增加。

於2018年4月1日，已就累計溢利確認額外信貸虧損撥備21.5百萬港元。額外虧損撥備按相應資產扣減。

於2018年3月31日，分類為貸款及應收款項(包括貸款予合營公司及向相關投資對象貸款)之金融資產之所有虧損撥備與2018年4月1日之期初虧損撥備相符，詳情如下：

	計入合營 公司之權益 之貸款予 合營公司 百萬港元	計入其他 資產之 向相關投資 對象貸款 百萬港元	總計 百萬港元
於2018年3月31日(經審核) – 香港會計準則第39號 預期信貸虧損模式下之減值	6,753.3 (21.1)	106.6 (0.4)	6,859.9 (21.5)
於2018年4月1日	<u>6,732.2</u>	<u>106.2</u>	<u>6,838.4</u>

2.3 應用所有新準則對期初簡明綜合財務狀況表之影響

由於上文所述實體會計政策變動，須重列期初簡明綜合財務狀況表。下表顯示就各個別項目確認之調整。

	2018年 3月31日 百萬港元 (經審核)	香港財務 報告準則 第15號 百萬港元	香港財務 報告準則 第9號 百萬港元	2018年 4月1日 百萬港元 (重列)
按公平值計入損益之金融資產	-	-	354.5	354.5
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具	-	-	49.6	49.6
按攤銷成本計量之債務工具投資	-	-	84.6	84.6
持至到期投資	130.2	-	(130.2)	-
可供出售金融資產	110.6	-	(110.6)	-
計入其他資產之向相關投資對象貸款	106.6	-	(0.4)	106.2
計入合營公司之權益之貸款予合營公司	6,753.3	-	(21.1)	6,732.2
遞延稅項資產	42.0	1.7	-	43.7
持作出售物業	2,308.5	13.7	-	2,322.2
供出售待發展/發展中物業	5,546.4	17.5	-	5,563.9
已收按金及其他金融負債	(2,219.4)	2,068.9	-	(150.5)
合約負債	-	(2,110.8)	-	(2,110.8)
投資重估儲備	(39.2)	-	10.3	(28.9)
非控股權益	(2,439.6)	2.2	-	(2,437.4)
累計溢利	(9,722.3)	6.8	(236.7)	(9,952.2)

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，包括慢性疾病治療中心、中醫門診、牙科診所、癌症診斷及治療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	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
主要產品及服務：		
銷售物業	1,561.4	171.4
租金收入	210.6	184.7
酒店收入	147.9	136.1
提供醫療保健服務	134.5	142.4
提供其他服務	251.8	248.2
	2,306.2	882.8
地區市場：		
香港	1,789.8	575.7
中國內地	303.4	88.2
日本	73.8	22.4
東南亞	139.2	196.5
	2,306.2	882.8

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	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)	<u>1,566.4</u>	<u>222.3</u>	<u>235.1</u>	<u>147.9</u>	<u>134.5</u>	<u>2,306.2</u>
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	<u>311.8</u>	<u>302.7</u>	<u>23.0</u>	<u>(2.1)</u>	<u>1.0</u>	<u>636.4</u>
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						<u>1,020.1</u>

	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2017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	174.1	665.2	232.6	136.1	142.4	1,350.4
豁除聯營公司及合營公司之營業額	(0.1)	(467.5)	–	–	–	(467.6)
綜合營業額，如呈報(附註a)	<u>174.0</u>	<u>197.7</u>	<u>232.6</u>	<u>136.1</u>	<u>142.4</u>	<u>882.8</u>
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)	(26.0)	152.3	32.4	(6.9)	0.1	151.9
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司之						
已變現業績	<u>8.8</u>	<u>(19.3)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(10.5)</u>
集團應佔業績	<u>(17.2)</u>	<u>133.0</u>	<u>32.4</u>	<u>(6.9)</u>	<u>0.1</u>	<u>141.4</u>
未分配其他收入						27.5
未分配公司費用						(47.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(73.4)
投資物業公平值變動之未變現						
收益淨額(附註c)						878.0
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虧損淨額，						
扣除遞延稅項抵免						<u>(82.7)</u>
期內溢利						842.9
非控股股東分佔期內溢利						<u>(80.2)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u><u>762.7</u></u>

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，豁除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項支出或抵免。
- (c) 截至2018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625.0百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：878.0百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益629.8百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：939.8百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出4.8百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：61.8百萬港元)。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	98.3	79.2
非控股股東墊款	9.7	4.0
	<u>108.0</u>	<u>83.2</u>
減：計入供出售發展中物業成本之金額	(7.7)	(4.0)
	<u>100.3</u>	<u>79.2</u>
銀行及其他貸款安排費用	19.5	19.7
來自合約負債重大融資成分之財務費用	0.9	—
	<u>120.7</u>	<u>98.9</u>

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017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	(38.2)	(23.8)
出售附屬公司之收益	(22.4)	—
出售物業、廠房及設備之收益	(0.3)	(6.6)
匯兌虧損(收益)淨額	13.7	(6.6)
折舊	81.2	76.2
撥回持至到期投資之已確認減值虧損	—	(7.3)
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	12.8	—
	<u>12.8</u>	<u>—</u>

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017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	28.3	13.5
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	29.1	34.1
土地增值稅	55.3	10.5
	<u>112.7</u>	<u>58.1</u>
本期間遞延稅項	36.1	61.7
	<u>148.8</u>	<u>119.8</u>

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. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
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 (截至2017年9月30日止6個月：派付截至2017年3月31日止 財政年度之末期股息每股7港仙)	<u>94.5</u>	<u>94.5</u>

本公司董事宣派截至2018年9月30日止6個月之中期股息每股4港仙(截至2017年9月30日止6個月：每股3港仙)，合共不少於59.4百萬港元(截至2017年9月30日止6個月：40.5百萬港元)。

8. 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	
	2018年	2017年
	百萬港元	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)	<u>1,020.1</u>	<u>762.7</u>
	截至9月30日止6個月	
	2018年	2017年
		(重列)
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	<u>1,924,739</u>	<u>760,571</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,487,226,542</u>	<u>1,486,062,374</u>

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日股東每持有十股現有股份可獲發一股紅股之基準發行紅股。計算截至2017年9月30日止6個月每股基本盈利之加權平均普通股數目已作出追溯調整以反映2018年9月17日完成的紅股發行。

9. 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：

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
尚未到期	11.5	1.7
逾期：		
0-60天	21.7	23.9
61-90天	1.6	2.7
超過90天	4.8	1.5
	<u>39.6</u>	<u>29.8</u>

10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2018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174.2百萬港元(2018年3月31日：176.2百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2018年 9月30日 百萬港元	2018年 3月31日 百萬港元
尚未到期	113.8	123.0
逾期：		
0-60天	46.9	41.3
61-90天	0.3	1.0
超過90天	13.2	10.9
	<u>174.2</u>	<u>176.2</u>

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

集團本期間物業發展及投資業務的營業額達2,364.3百萬港元，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司營業額575.6百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達614.5百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益222.7百萬港元。

香港

愉景灣

為進一步改善居民設施，本公司附屬公司香港興業有限公司正進行愉景灣巴士總站及愉景廣場購物商場的優化及擴展工程，預計擴展工程於2019年完成。

另外，集團正在發展多個住宅項目，並就愉景灣的未來發展項目，與香港特區政府緊密商討。

集團於愉景灣發展項目中擁有50%權益。

沙田尚珩

項目由集團與南豐發展有限公司合作發展，雙方各佔50%權益。項目包括三幢豪華住宅大廈及若干幢別墅，總樓面面積約為12,500平方米。項目於2017年10月以招標方式開售。截至2018年9月30日，項目已售出31個單位，當中8個單位於本期間移交業權後，其收入已經入賬。

整個發展項目已於2017/2018財政年度內竣工。

屯門雙窩

該住宅發展項目包括一幢優質住宅大廈及購物商場，總樓面面積約為12,300平方米。該項目於2016年10月推出市場銷售，並於2017年竣工。全部222個住宅單位已售出，當中220個單位在本期間移交業權後，其收入已經入賬。

集團於該發展項目中擁有75%權益。

西貢甲邊朗項目

該項目的總樓面面積約為350平方米，已於2018年3月出售，相關業權已於2018年9月移交。

大埔市地段第223號及第229號

集團與希慎興業有限公司合作將該等土地發展為低密度豪華住宅，持股比例分別為40%及60%。地盤平整正在進行中。該項目預計自2021年起分階段竣工。

愉景灣愉景廣場及愉景北商場

截至2018年9月30日，愉景廣場及愉景北商場繼續帶來穩定的租金收入，出租率分別達86%及98%。

集團於愉景廣場及愉景北商場均持有50%權益。

荃灣中染大廈

截至2018年9月30日，名為8咪半的購物商場出租率為100%，而整幢樓宇的承租率則為82%。

長沙灣西港都會中心

於本期間，西港都會中心平均出租率達96%，為集團帶來穩定的租金收入。

屯門中央廣場公共停車場

位於屯門中央廣場的325個停車位持續帶來理想租金收入。

中國內地

上海興業太古滙

興業太古滙為上海知名及廣受歡迎的商業綜合體。該項目總樓面面積約為322,000平方米，包括兩幢超高層甲級辦公樓、兩家精品酒店、一幢酒店式公寓、高級購物中心、充裕停車位，以及一座名為查公館的歷史建築，以紀念集團已故創辦人查濟民博士。

項目中的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座吸引多家重要國際及內地租戶進駐。截至2018年9月30日，兩幢辦公樓的承租率達95%。2018年6月，該兩幢辦公樓獲美國綠色建築委員會頒發LEED®(核殼結構2.0版)鉑金級認證。

購物中心已於2017年11月3日隆重開業，其承租率於2018年9月底達97%，備受附近工作人士、居民乃至市民歡迎。

兩家精品酒店及酒店式公寓—上海素凱泰酒店(由本公司附屬公司Beaufort Hotels Limited營運)、鏞舍及鏞舍服務式住宅(由太古酒店營運)已分別於2018年4月及5月試業，市場反應良好。

集團於興業太古滙擁有50%權益。

浙江省嘉興市香港興業御緹灣

香港興業御緹灣共有577個公寓單位及20座別墅，總樓面面積約為83,000平方米。截至2018年9月30日，99%單位已售出。於本期間，有2個單位移交業權，其收入亦已於本期間入賬。

浙江省嘉興市香港興業璟頤灣

香港興業璟頤灣總樓面面積約102,000平方米，毗鄰香港興業御緹灣。項目將發展為豪華住宅，預計於2019年年初竣工，將提供702個低層及高層公寓單位。該項目於2018年1月開始預售。截至2018年9月30日，316個推售單位中，約92%單位已售出，其銷售收入將於完成及移交業權後入賬。

浙江省杭州市香港興業耦園

香港興業耦園位處浙江杭州未來科技城，總樓面面積約61,600平方米，預計於2018年年底竣工，將提供348個低層公寓單位及48座別墅。該項目於2017年開始預售，截至2018年9月30日，168個推售單位中，約99%已售出，其收入將於完成及移交業權後入賬。

天津津匯廣場

津匯廣場為集團於天津擁有15%權益的投資物業，總樓面面積超過152,000平方米。於本期間，項目內的購物商場和平大悅城、兩幢辦公樓及天津日航酒店分別保持87%、87%的出租率及63%的入住率，持續為集團帶來穩定的租金收入。天津日航酒店於2018年10月結業，其後將翻新為住宅公寓出租。

上海中山學林苑

中山學林苑為一幢樓高30層的住宅大廈，坐落於上海長寧區，鄰近中山公園。該物業共有120個單位，總樓面面積約21,700平方米。大廈於2017年10月初進行分層推售，市場反應良好。截至2018年9月30日，項目已售出59個單位，當中19個單位於本期間完成業權移交後，其收入已經入賬。

浙江省嘉興市2017-28及2017-34號地塊

集團於2017年12月及2018年2月分別收購嘉興經濟技術開發區兩幅地塊(2017-28號及2017-34號)。2017-28號地塊總樓面面積約33,000平方米，並將發展為有198間低層公寓的豪華住宅項目。2017-34號地塊總樓面面積約為19,900平方米，亦會發展為豪華住宅項目，提供93個低層公寓單位及11座別墅。該等項目將於2018年第四季度開始興建，預期於2022年竣工。

泰國

曼谷The Sukhothai Residences

此豪華公寓大廈坐落於Sathorn Road，在曼谷高端住宅市場居領先地位，其196個單位中已售出97%。於本期間，一個已售單位正式完成移交。

曼谷Wireless Road項目

集團位於曼谷Wireless Road的永久業權土地佔地面積約為12,600平方米。集團持有此項目49%權益。

曼谷Yannawa區Rama 3 Road項目

該項目位於曼谷Yannawa區Bang Phongphang分區Rama 3 Road，毗鄰湄南河。該項目將提供約1,400個住宅單位，現正進行設計，並將於2019年動工。

曼谷Khannayao區Ramintra Road項目

集團於2018年2月收購位於曼谷Khannayao區Ramintra Road的三幅地塊。該等地塊佔地面積約為56,500平方米，現正進行總體規劃。

日本

東京Proud Roppongi

集團與野村不動產株式會社合作，將位於東京六本木四丁目的Proud Roppongi重新開發為高端住宅項目。截至2018年9月30日，項目全部35個單位已售出並交付。

集團持有該項目51%權益。

北海道二世谷項目

集團持有位於二世谷的若干塊住宅用地作為土地儲備，該等地塊毗鄰北海道Niseko Annupuri滑雪區，總佔地面積約為60,000平方米。

於東京的投資物業

集團在東京擁有五項物業：Horizon Place Akasaka (高層住宅大樓)、Graphio Nishi-Shinjuku (位於中心地帶的辦公樓)、Souei Park Harajuku (位於澀谷的住宅大樓)、Veneo Minami-Azabu (位於港區的住宅大樓)及Haluwa Shibakoen (位於港區的一棟樓高15層的住宅大樓)。截至2018年9月30日，所有投資物業出租率良好，介乎96%至100%不等。

配套服務

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均表現不俗。該等會所正進行多項優化工程，為會員及訪客提供更優質的設施及服務。

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，渡輪客量減少，但區外巴士路線使用率則有所增加。相關業務持續面臨燃油及勞工成本上漲的挑戰。

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公司持續運作良好。

集團擁有愉景灣服務營辦商50%權益。

酒店業務

香港

香港愉景灣酒店

酒店市場競爭仍然激烈。儘管如此，香港愉景灣酒店於本期間仍錄得78%的平均入住率。酒店亦獲旅遊及休閒業務夥伴頒發多項殊榮，包括於《新婚通信》2018年全城至Like大賞中獲選為「至Like童話婚禮」。

集團擁有香港愉景灣酒店50%權益。

泰國

The Sukhothai Bangkok

酒店Club Wing雖然正進行裝修，但是本期間酒店平均入住率仍維持在59%。Celadon、La Scala及Colonnade因經常獲遊客給予好評而榮獲TripAdvisor頒發2018 Certificate of Excellence。於2018年4月，Colonnade在曼谷10,620家餐廳中排名第一。

上海

上海素凱泰酒店

上海素凱泰酒店提供201間精緻客房、完善的餐飲及休閒設施，為Sukhothai品牌的最新成員，自2018年4月28日起試業。酒店雖然營業不久，但已取得若干獎項，包括《城市旅遊》雜誌頒發的「最受期待酒店獎」以及《Travel Weekly China旅訊》頒發的「年度最佳精品酒店」。

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、澳門及馬尼拉。健力秉持為公眾「創造健康生活方式」的理念，提供不同醫療服務，包括慢性疾病治療中心（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）、癌症診斷及治療中心（安美癌科治療中心）及多元化專科門診中心（Healthway Medical）。

Healthway Medical在菲律賓首都地區的購物中心建立門診診所網絡，成功將自身定位為優質醫療服務供應商，其醫療服務網絡覆蓋主要島嶼Luzon及Visayas，並有60多家集團式診所。

Healthway Medical經營多元化專科門診診所，提供一站式的化驗、會診、配藥以及保健服務，其優質醫療護理服務已獲肯定。

於2018年，Healthway Medical獲得Reader's Digest Gold Award for the Most Trusted Brand in the Ambulatory and Multi-Specialty Clinic Category，是連續六年獲得此殊榮。

除牙科診所涉及43%的第三方權益外，健力之其他業務均由集團全資擁有。

人力資源

截至2018年9月30日，集團於香港及海外的僱員總人數為2,396名。

集團致力營造一個支援充足且正面的工作環境，以吸引及挽留人才。因此，我們積極聽取僱員反饋，落實改善工作環境。

集團不斷加強與僱員之間的聯繫，積極跟進僱員培訓後的實踐應用，以進一步強化學習文化。集團並製作以愉景灣為重點的招聘影片，於不同的公眾平台上播放，用以吸納人才。

集團亦繼續為僱員提供學習及發展機會，以配合集團的業務發展方向。

展望

近幾個月，全球增長放緩，國際貨幣基金組織將其2018年全球增長預測微調至3.7%。由於融資條件收緊影響投資者情緒，加上市況持續不明朗，未來經濟依然存在下行風險。該等不明朗因素包括地緣政治緊張局勢升級，導致貿易保護主義加劇，以及市場走勢反覆引致宏觀經濟格局失衡。

雖然美國近期的貿易政策變動，但預期美國整體增長將不會受到嚴重影響。美國2018年的增長預期為2.7%，並於2019年調整至2.5%。因應通脹符合預期，美國聯邦儲備局將加快政策緊縮措施，並可能於2019年將基準利率自2.9%上調至3.1%。

鑑於中國內地增長持續放緩，加上中美貿易戰的影響，抑制增長勢頭及整體營商意欲，以致香港第三季度經濟活動稍為回落。儘管政府已採取一系列降溫措施，惟住宅房地產行業保持穩健，交投活躍。銀行於8月份將按揭利率上調10個點子，令買家的借貸成本增加，但投資者及自住買家的需求仍然強勁。然而，由於貨幣政策收緊及內地流入香港的資金減退，市場預期2018年第四季度的樓價將回軟。

香港特別行政區政府提出新措施，旨在透過增加土地供應以紓緩房屋供應緊張的問題。新措施包括提議開徵空置稅及進行公眾諮詢，以尋求解決土地供應問題的方法。集團支持可增加土地供應的措施，而我們亦相信香港有大量尚未開發的可用土地，例如愉景灣。我們將保持一貫靈活的策略，持續關注房屋政策變動並適時作出必要調整。集團對未來的物業市場抱審慎樂觀態度，我們的豪華住宅項目尚珩的銷售依然保持良好。位於愉景灣的多個住宅及商業項目正在發展，並即將推出，從而進一步強化我們在香港的投資組合。

中國內地經濟於2017年錄得6.9%的增長後一直處於停滯不前的狀態。儘管監管房地產市場的法律(包括購房限制)轉趨嚴格，惟中國內地的房價持續上漲，其中二、三線城市的增長最為強勁。促進區域內聯繫及投資的基建項目日益完善，為二線城市帶來發展良機。集團於中國內地的主要住宅項目位於嘉興，與上海全面接軌。嘉興受益於上海人口外流及其優越的地理位置，當地物業市場持續強勁。香港興業璟頤灣繼續深受消費者歡迎，且集團近期於嘉興收購新地塊，亦將使我們於競爭激烈的市場中擁有更大優勢。然而，我們不可忽視美國與中國內地之間貿易緊張局勢可能帶來的影響。儘管我們認為中央政府會盡最大努力減輕經濟下行影響，惟我們會密切監察相關風險及市場變動以迎接挑戰。

集團於香港、曼谷及上海市場的酒店業務蓬勃發展。上海素凱泰酒店於2018年4月開業，進一步鞏固Sukhothai品牌。香港及泰國旅遊業的整體表現不俗，亦有助我們酒店業務的發展。

展望未來，我們的策略將繼續兼顧香港、中國內地及亞洲其他地區業務，並透過擴充我們的投資物業組合，維持穩定的經常性收入。同時，我們亦將尋求合適時機及合作夥伴，進一步發展我們的業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於本期間，除了第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)有所偏離外，本公司已全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。董事會主席查懋聲先生因有

其他公務在身，未能出席本公司於2018年8月22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、夏佳理先生（非執行董事）、范鴻齡先生（獨立非執行董事（「獨董」）兼薪酬委員會成員）及鄧貴彰先生（獨董、審核委員會主席及提名委員會成員）均有出席股東年會以回應提問。

2018年9月，本公司進一步設立企業管治委員會。企業管治委員會由四名成員組成，包括查懋聲先生、王查美龍女士、范鴻齡先生及鄧貴彰先生，查懋聲先生擔任企業管治委員會主席。企業管治委員會之角色及責任以及其他詳情（包括年內召開的會議次數、成員出席記錄及討論事宜）將載於本公司2018/2019年度年報內。

審閱中期業績

集團本期間的中期業績未經審核，但已由本公司審核委員會及集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

承董事會命

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

副主席兼董事總經理

查懋成

香港，2018年11月21日

於本公告日期，本公司董事為：

主席

查懋聲先生

副主席兼董事總經理

查懋成先生

執行董事

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理先生

查懋德先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

鄧貴彰先生

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊