

HKR

INTERNATIONAL LTD.
香港興業國際集團

STOCK CODE 股份代號：00480

Interim Report
2014/15
中期報告





目錄

業務及財務概要	2
管理層討論及分析	
• 中期業績	3
• 中期股息	
• 暫停辦理股份過戶登記手續	
• 業務回顧	
• 展望	6
• 人力資源	
• 資訊科技	
• 財務回顧	8
其他資料	10
簡明綜合財務報表審閱報告	15
簡明綜合損益表	16
簡明綜合損益及其他全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合權益變動報表	19
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	22
公司資料及投資者日誌	封底內頁

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內的重大事項

- 4月**
- 以人民幣588.2百萬元的代價購入一幢位於上海市、樓高30層、擁有120個單位現名為「中山翰林苑」(前稱「金都苑16號樓」)的住宅大廈
 - 以2,156百萬日圓的代價出售東京六本木四丁目(前稱「Homat Sun」)地塊49%的權益
 - 住友林業株式会社參與位於屯門湖安街的住宅及零售發展項目，並於當中擁有25%的權益
- 6月**
- 愉景灣最近期的豪華住宅項目「悅堤」開售
 - 2013/2014年度全年業績公佈
- 7月**
- 「悅堤」贏得2013年國際設計獎項中專業－室內設計(住宅)第二名
 - 浙江省嘉興市的住宅發展項目「香港興業•御緹灣」進行預售
 - 秦曉博士辭任獨立非執行董事
- 8月**
- 已故張建東博士辭任獨立非執行董事
 - 舉行2014年股東周年大會
 - 「悅堤」贏得由香港傳藝節頒發的2014年大中華傑出設計大獎(環境空間設計)
- 9月**
- 鄧貴彰先生獲委任為獨立非執行董事
 - 「悅堤」贏得由《design et al magazine》頒發的亞太區國際設計及建築大獎(價值2.5至5百萬英鎊的住宅)
 - The Sukhothai Residences贏得由澳洲建築學會頒發的2014年國際建築大獎中的住宅建築大獎

財務概要

	截至9月30日止6個月		截至2014年
	2014年	2013年	3月31日止年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績			
持續經營業務之營業額	3,245.4	1,840.7	4,125.1
本公司擁有人應佔溢利	634.4	219.2	834.6
已派股息	162.0	67.5	67.5
每股盈利(港仙)	47.0	16.2	61.8

	2014年	2013年	2014年
	9月30日	9月30日	3月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
財務狀況			
資產總值	29,736.0	27,687.5	28,415.1
負債總額	10,262.5	9,743.3	9,828.1
本公司擁有人應佔權益	16,669.0	15,659.3	16,195.9
每股資產淨值(港元)	12.3	11.6	12.0

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」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

本集團於本期間持續經營業務之未經審核營業額為3,245.4百萬港元，去年同期則為1,840.7百萬港元。於本期間之本公司擁有人應佔綜合溢利為634.4百萬港元，較去年同期之219.2百萬港元上升189.4%。每股盈利為47.0港仙，去年同期則為16.2港仙。

中期股息

董事會向於2014年12月9日名列本公司股東名冊之股東宣派本期間之中期股息每股6港仙。中期股息將於2014年12月19日派付。本公司於去年同期並無向股東派付中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

就該中期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2014年12月8日及9日此兩天暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於2014年12月5日下午4時30分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，辦理登記手續。

業務回顧

物業發展及物業投資

香港－愉景灣發展物業

於本期間，愉景灣「津堤」餘下4個單位中的3個已按平均總樓面面積呎價約16,800港元售出。

「悅堤」以意大利南部一個海濱城鎮命名，由102套豪華住宅組成，已於2014年6月開售，市場反應良好。於2014年9月30日，76套可供出售的大宅中的64套已按平均總樓面面積呎價約13,200港元售出，並於期末後再售出2套大宅。

1a及1b區用以興建總樓面面積約43,000平方呎別墅的地盤平整工程已經完成。上層結構工程計劃於2015年上半年展開。

N1d及N1e區餘下部分(包括三幢中層樓宇，總樓面面積約185,000平方呎)的上層結構工程計劃於2016年首季展開。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

西貢甲邊朗

西貢甲邊朗地塊的地盤平整及地基工程已大致完成。此項目預期將於2016年初竣工，以提供一幢總樓面面積約3,700平方呎、綠樹環繞的花園別墅。

沙田九肚

此乃本集團與南豐發展有限公司按50：50比例擁有之合營發展項目，計劃發展為三幢豪華住宅大樓及若干幢別墅，合共總樓面面積約134,000平方呎。建築工程已於2014年第三季度展開，整個項目預期將於2017年初竣工。

屯門湖安街

此發展項目的總樓面面積約134,000平方呎，由本集團與住友林業株式會社按75：25比例擁有，計劃發展為一幢住宅大樓，以提供優質住宅單位及零售商場。地基工程已於2014年9月展開，整個項目預期將於2017年竣工。

管理層討論及分析

荃灣DAN6

DAN6為一幢樓高20層的重建工廠大廈，總樓面面積約93,600平方呎，已於2014年4月完成重建。以平均總樓面面積呎價約5,900港元預售的163個單位，已全部於本期間完結前完成交易及交付買家。本集團於期末仍持有15個單位。

工業及／或商業投資物業

荃灣中國染廠大廈於本期間錄得78%的平均出租率。為釋放中國染廠大廈的潛在價值，本集團已決定將該樓宇由工業大廈翻新並改裝為商業大廈，且正在根據香港特別行政區政府（「政府」）活化工廈措施申請免繳豁免費用以改變用途。翻修工程計劃於2015年第二季展開，並預期於2016年前分期竣工。於翻修期間，預期租金收入將顯著下跌，惟將提升中期之租金收入及樓宇價值。

長沙灣西港都會中心於本期間錄得96%的高出租率，為本集團賺取穩定的租金收入。因應政府針對改裝整幢工業大廈而推出的特殊豁免政策，本集團亦正考慮不同方案以全面釋放西港都會中心的潛力。

愉景廣場匯集各式商舖及著名臨海美食區D'Deck，加上揉合商舖食肆、辦公室及露天美食區的愉景北商場，於2014年9月30日分別錄得98%及82%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。

中國內地－上海大中里

目前於上海在建的大中里項目於2016年起分階段落成時，將成為世界級綜合發展項目，包括兩幢超高層甲級辦公大樓、三家豪華精品酒店／服務式公寓、一個高級購物商場以及充足的停車位。該項目的規劃總樓面面積約323,000平方米。

大中里項目位處上海商業及零售活動頻繁的戰略性黃金地段南京西路，盡享四通八達的地利優勢，毗連主要地鐵線路及重要交通樞紐，包括已投入運作、連接兩個國際機場的地鐵2號線，以及目前在建的地鐵12號線及13號線。該項目勢將成為上海的地標發展項目，以及市內最受青睞的商用及休閒物業之一。

該項目的建設進度良好。250米高辦公大樓的上層結構工程正在進行，並預期於2014年底平頂。170米高辦公大樓的上層結構工程亦已動工。毗鄰南京西路的低層購物大廈已於2014年中平頂，現正進行外牆及內部裝修工程。

本集團持有大中里項目50%的權益。

浙江省嘉興市香港興業·御緹灣

香港興業·御緹灣為嘉興首個由純港資發展商開發的項目，亦為本集團於長江三角洲地區具代表性的項目。此項目包括七幢18層高大廈、一幢9層高的雙層複式物業及20座花園別墅，地面總樓面面積最大約83,000平方米，共提供約600個單位。所有樓宇經已平頂並於2014年7月進行預售，預計整個項目將於2016年初竣工。

商業／住宅物業

天津津匯廣場為本集團擁有15%權益的投資物業，總樓面面積超過152,000平方米，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。於本期間，一幢購物中心、兩座甲級辦公大樓及一家五星級酒店的平均出租率分別為98%、95%及71%。

於2014年4月，本集團以人民幣588.2百萬元（相當於約729.7百萬港元）的代價，於公開拍賣會上投得一幢位於上海市長寧區、樓高30層現名為「中山翰林苑」（前稱「金都苑16號樓」）的住宅大廈。該物業共有120個單位，總樓面面積約21,700平方米，現持有作投資用途。目前，該物業正為本集團帶來穩定的租金收入，而若干提升工程亦正在計劃及進行。

泰國－曼谷The Sukhothai Residences

於2014年9月30日，位於曼谷Sathorn Road、擁有196個單位的超級豪華公寓式住宅大廈已售出169個單位，超過98%的已售出單位已完成業權轉讓手續。

曼谷Wireless Road

本集團於2010年購入一幅位於曼谷Wireless Road，總地盤面積約12,600平方米的永久屬權土地作為土地儲備之一部分。該發展項目的總體規劃正如期進行。

本集團持有Wireless Road項目49%的權益。

日本－發展及投資物業

本集團於東京中心區擁有Horizon Place Akasaka(位於赤坂共有94個單位的高層住宅大樓)及Graphio Nishi-Shinjuku(位於新宿的13層高辦公大樓)兩項投資物業。於2014年9月30日，該等物業的出租率分別為89%及92%。

繼本集團於2014年首季出售東京六本木四丁目(前稱「Homat Sun」)地塊49%的權益予野村不動產株式會社(「野村」)並與其訂立合營協議，現正與野村將該地塊重新發展為高端住宅發展項目作銷售用途。該項目計劃於2017年完成，而地庫的拆卸工程已於2014年第三季度動工。

於2014年6月，Chelsea Garden(位於広尾共有17個單位的低層住宅大廈)已按3,465.6百萬日圓(相當於約259.9百萬港元)之代價出售。

本集團持有位於北海道二世谷的若干塊住宅用地作為土地儲備。該等地塊毗鄰Niseko Annupuri滑雪場，總佔地面積約60,700平方米，現正進行該發展項目的總體規劃。

除於Chelsea Garden及六本木四丁目地塊中分別持有20%及51%的權益外，其餘上述之日本物業均由本集團全資擁有。

除上文披露者外，所有物業發展及物業投資項目均由本集團全資擁有。

配套服務

愉景灣的四間會所，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，於本期間的營業額均錄得平穩至溫和增長。該等會所現正進行多項設施升級工程，旨在向各會員及訪客提供最佳設施及服務。

於本期間，因應香港愉景灣酒店(「愉景灣酒店」)訪客有所增加，巴士及渡輪載客量穩定上升。雖然燃料價格有所下跌，但有關營運仍繼續面對因維修及勞工價格不斷上漲的挑戰。為加強環境保護，本集團將於短期內引進電動巴士並於愉景灣內提供服務。自2014年10月底起，的士及公共旅遊巴士可進出愉景灣的指定地區以為區內居民及訪客提供服務。

於本期間，本集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務公司持續運作暢順。

本集團持有該等愉景灣服務營辦商50%的權益。

酒店業務

持續受泰國政治問題、旅行禁令或旅遊警示影響，The Sukhothai平均入住率持續下降，於本期間錄得約為48%。然而，The Sukhothai憑藉其卓越的服務於本期間榮膺多個行業大獎，當中包括於2014年6月獲TripAdvisor頒授「2014 Certificate of Excellence Winner」證書及於2014年8月獲SmartTravelAsia.Com評選為「2014 Hot 25 Leisure Hotel/Resort in Asia (Cited for Excellence)」酒店／度假村之一。

管理層討論及分析

位於愉景灣二白灣畔，設有325個房間的愉景灣酒店於本期間錄得平均入住率約為69%。該度假酒店適合舉辦不同類型的活動，包括婚禮喜宴、企業會議、研討會連住宿、獎勵旅遊及大型慶典、航空公司相關活動及展覽。愉景灣酒店設有獨一無二的海濱禮堂及婚禮配套服務，故其婚宴服務尤其受歡迎並已成為新人締結婚盟的首選場地。

本集團分別擁有The Sukhothai及愉景灣酒店100%及50%的權益。

醫療保健

本集團全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)於香港、澳門及馬尼拉經營的全面醫療保健服務網絡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。本期間，香港業務的營業額基於診所服務(尤其是提供若干優質服務方面)人手短缺，略較去年同期輕微下降。管理層已檢討整體招聘計劃，並將採取各種措施改善有關情況，以改善本財政年度下半年的業績。

於本期間，馬尼拉業務收入錄得增長，惟仍須持續面對尤其在人力資源方面日益增加的營運成本帶來的挑戰。憑藉其優良的服務，「健維醫療」品牌旗下之業務於2014年6月贏得2014年《讀者文摘》信賴品牌之非臥床／多元化專科門診中心類別的白金大獎及信賴品牌市場推廣卓越大獎。本集團計劃憑藉現有的營運網絡，拓展更多元化的優質服務，進一步提高收入及經營利潤。

除牙科診所和糖尿病及心血管診治中心涉及分別為43%及20%的第三方權益外，健力之其他業務均由本集團全資擁有。

興勝集團

興勝創建控股有限公司(「興勝」)及其附屬公司(「興勝集團」)於本期間的未經審核綜合營業額較去年同期之未經審核綜合營業額763.5百萬港元輕微減少至759.1百萬港元。

於本期間興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利為132.1百萬港元，較2013年同期的其擁有人應佔未經審核綜合溢利56.2百萬港元上升135.1%。

興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利上升主要由於興勝集團之投資物業的公平值變動之收益帶來可觀的貢獻所致。

本集團持有興勝集團49%的權益。

展望

儘管市場上充斥著基於息率可能攀升、中東及烏克蘭地區的政治問題以及來自西非疫情蔓延所產生之風險等引起的不明朗因素，然而，美國終止量化寬鬆措施及失業率持續下降，加上歐元區整體金融狀況漸趨穩定，均顯示全球經濟環境正逐步穩定復甦。

排除佔領中環示威的短期影響，香港經濟與外圍經濟環境大致相符，並預期將持續穩定增長。就樓市而言，自2010年政府對住宅物業市場所推行之各項行政措施已全面被消化，加上房屋供應逐步增加，一手樓宇的成交量受具財務實力的用家及投資者，以及有實際改善住房需要的買家追捧而逐漸回升，並取得較理想的價格。「悅堤」為本集團於愉景灣發展之豪華住宅項目，自今年6月推售以來，深受置業人士及投資者以理想的出售價高度追捧。因著為改善住房需要人士而收取的雙倍從價印花稅政策之放鬆、按揭貸款利率仍處於較低之水平，以及平均收入之持續增長，本集團對香港住宅市場中至長期之前景仍抱樂觀態度，並將繼續選擇性地補充土地儲備、積極推行各項現有及新項目，以抓緊具有良好發展價值之機會。

中國內地經濟預期持續穩定發展。就樓市而言，整體市場穩定增長足以證明中華人民共和國（「中國」）政府於過去數年推行的緊縮措施奏效。儘管市場之庫存量於短期內仍處於相對較高的水平，因應近期緊縮措施有所放鬆，並向置業人士提供信貸的支持，預期可刺激用家需求致使市場逐步回穩。長遠而言，由於各地持續城市化、國民收入不斷上升及對優質物業需求增加，本集團對中國內地物業發展前景維持正面評價，並將繼續其業務戰略，定位於發展優質住宅項目（如嘉興市香港興業•御緹灣）及探求合適的（尤其是位於長江三角洲地區的）投資機會。

為了發揮其各項投資物業的最大潛在價值，除了根據免繳豁免費用政策將香港的中國染廠大廈從工業大廈改裝為全商業大廈及重新發展日本六本木的Homat Sun外，本集團亦正積極考慮各種有助提高香港或海外其他投資物業收入及／或釋放其潛力以加強盈利及股東價值之方案。

愉景灣酒店於本期間之表現令人鼓舞。憑藉其獨一無二的設施及環境，並自2014年10月起容許的士及公共旅遊巴士進出鄰近範圍，以致交通更為方便，本集團有信心愉景灣酒店未來表現更佳。本集團之其他業務（包括於香港及亞洲各國之酒店業務、配套服務、保健服務及建築業務）預期表現將各有不同，但整體趨勢保持穩定。

展望未來，憑藉其審慎發展的傳統、數十年來的穩健根基及豐富經驗、盡心竭力的管理團隊，本集團將繼續以審慎態度開拓新業務範疇，特別是其於香港、中國內地及亞太地區的核心業務（物業發展及物業投資），以達致中至長期的可持續增長及為其股東締造最大價值。

人力資源

於2014年9月30日，本集團在香港、中國內地及海外的僱員總人數合共3,383名（包括興勝集團的全職僱員）。由於人力資本對機構的可持續性攸關重要，本集團一直探索新渠道以吸納、挽留及培育最佳人才。

最近的人才吸納措施包括利用社交媒體網絡及優化僱員推薦計劃以吸引有意應徵的求職者。本集團亦向各同事提供嶄新學習及多元化的課程以推廣培訓及學習文化。為促進和諧的工作氣氛，本集團於期內曾舉辦節慶聚會及定期員工戶外活動。

資訊科技

本集團繼續投資於資訊科技基建及先進科技以改善效率及維持穩定服務。會所管理系統的軟硬件均已升級。新開發的智能卡系統亦已推行，以方便會員於愉景灣內的會所進行消費及加強安全監控。自2014年10月26日起，新出入監控系統亦已推出，以支援的士及公共旅遊巴士進出愉景灣北區。

為進行更佳軟件分配以及桌面及筆記簿型電腦的許可權監控，本集團已實行一套終端管理系統。此系統將需時數日或數週的軟件補漏更新周期縮減至數小時，並精簡了資產搜索程序，同時亦能對該等設備提供實時監控。

本集團亦從雲端運算帶來的好處中受惠。為促進香港與海外地區之間達成更具成本效益的通訊，全新的雲端視象會議服務經已推行。全新物業發展網站如amalfi-hk.com及www.positano.com.hk等已寄存於雲端。本集團的醫療業務「健力」已於2014年10月推出全新的免費手機程式「GenRx App」。用戶可從該手機程式檢索醫生名錄、保存個人護理日誌及於Google地圖上搜尋健力的診所位置。

管理層討論及分析

財務回顧

股東資金

於2014年9月30日，本集團的股東資金增加473.1百萬港元至16,669.0百萬港元(2014年3月31日：16,195.9百萬港元)。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。本集團持續經營業務之毛利率為34.3%(2014年3月31日：22.3%)。

主要投資業務

本集團持有31%權益的東涌項目於2014年4月償還7.4百萬港元的股東貸款予本集團。

於2014年9月，本集團自出售若干香港工業投資物業收取所得款項328.0百萬港元。

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1,315.2百萬港元、136.5百萬港元及19.1百萬港元。

於2014年4月，本集團以代價729.7百萬港元收購上海一幢30層高的住宅大廈。同月，本集團以163.9百萬港元出售日本一個住宅項目的49%權益，及以137.8百萬港元完成出售位於屯門之發展地盤的25%權益。

流動資金

於2014年9月30日，本集團持有現金及證券投資總額6,838.2百萬港元(2014年3月31日：5,708.9百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為6,394.2百萬港元(2014年3月31日：6,028.7百萬港元)。

資本負債比率

於2014年9月30日，本集團持有淨現金94.2百萬港元，而2014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4.1%。

銀行信貸及其他貸款

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2014年9月30日，未動用之信貸融資額減少241.5百萬港元至約4,456.4百萬港元(2014年3月31日：4,697.9百萬港元)。

於2014年9月30日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期一年內償還的佔75.3%(2014年3月31日：38.5%)、一至兩年內償還的佔0%(2014年3月31日：43.3%)、兩至五年內償還的佔12.3%(2014年3月31日：5.0%)及超過五年償還的佔12.4%(2014年3月31日：13.2%)。

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分以港元及美元計算，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2014年9月30日，本公司若干附屬公司擁有已抵押銀行存款84.2百萬港元(2014年3月31日：51.8百萬港元)，以作為獲授銀行信貸之抵押。

此外，於2014年9月30日，賬面值為1,316.0百萬港元(2014年3月31日：1,153.6百萬港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇以及持作出售之發展／發展中物業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獲授的銀行信貸作出公司擔保而涉及的或然負債於2014年9月30日為149.9百萬港元(2014年3月31日：158.2百萬港元)。本集團於該被投資公司之權益分類為其他非流動資產。

除上文披露者外，於2014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2014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 (附註a)	618,895,387 (附註b)	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 (附註b)	630,638,636	46.70	
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	628,200,885 (附註b)	628,200,885	46.52	
王查美龍	酌情信託創立人及／或受益人	-	-	-	627,487,463 (附註c及d)	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	

相關法團－興勝創建控股有限公司(「興勝」)自2013年4月1日起為附屬公司

於每股面值0.10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	735,712	-	3,574,272 (附註a)	115,666,069 (附註b)	119,976,053	22.37	
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	179,669	-	-	117,865,220 (附註b)	118,044,889	22.01	
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	117,865,219 (附註b)	117,865,219	21.98	
王查美龍	酌情信託創立人及／或受益人	-	-	-	117,696,615 (附註e及f)	117,696,615	21.95	
夏佳理	信託受益人	58,000	-	-	-	58,000	0.01	
鍾心田	實益擁有人	63,819	-	-	-	63,819	0.01	
何柏貞	實益擁有人	12,859	-	-	-	12,859	0.002	

附註：

- a) 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。
- b) 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。
- c) 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。
- d) 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。
- e) 115,666,069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。
- f) 該董事為由名為LBJ Regents之法團受託人所持的另一酌情信託之創立人及其中的酌情受益人。該信託被視為擁有2,030,546股股份。

除上文披露者及由若干董事以代理人名義持有本公司部分附屬公司股本之非實益權益外，於2014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。

主要股東

於2014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(本公司之董事或最高行政人員除外)持有本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉。

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 (附註a)	41.48
LBJ Regents Limited	法團受託人	91,894,801 (附註b)	6.81
Invesco Asset Management Limited	投資經理／多個賬戶之顧問	108,828,725 (附註c)	8.06

附註：

- a) 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。
- b) 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。
- c) 108,828,725股股份乃由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2014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。

其他資料

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年香港興業計劃」)，按2011年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年香港興業計劃，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年香港興業計劃，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2014年11月21日)已發行股本的10%。自2011年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年興勝計劃」)，按2011年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年興勝計劃，可向(其中包括)興勝、其附屬公司及聯營公司之董事、全職僱員及任何顧問授出股份期權。根據2011年興勝計劃，就授出購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年興勝計劃獲採納之日已發行股本的10%。自2011年興勝計劃實施以來，概無根據該計劃授出任何股份期權。

董事認購股份或債權證之權利

於本期間，本公司董事並無根據本公司任何股份期權計劃獲授或行使任何股份期權。

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

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

因已故張建東博士於2014年8月辭任本公司獨立非執行董事(「獨董」)及若干委員會成員之職務，以及較早前秦曉博士於2014年7月不再擔任本公司獨董及委員會成員，本公司未能遵守上市規則第3.10A及3.21條有關獨董人數及審核委員會成員最低人數之規定、上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)所載之守則條文第A.5.1條，以及若干委員會的職權範圍內所載有關委員會組成之相關條款規定。有關情況已於2014年9月底自鄧貴彰先生被委任為本公司獨董、審核委員會主席及提名委員會成員後得以修正。除上文所披露，及若干偏離之守則條文包括第A.4.1條(非執行董事(「非執董」)應有指定任期)、第A.6.7條(獨董及其他非執董應出席股東大會)、第C.1.2條(管理層應每月向全體董事會成員提供更新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估)及第E.1.2條(董事會主席應出席股東周年大會)外，董事認為，本公司直至本期間結束時已遵守企管守則之守則條文。有關偏離守則條文第A.4.1及C.1.2條及所考慮之因素詳情已載列於本公司於2014年7月刊發之2013/2014年度年報之企業管治報告內。

由於需要參與其他業務，董事會主席兼本公司提名委員會主席查懋聲先生以及全體非執董(包括獨董)均未能出席本公司於2014年8月27日舉行之股東周年大會。然而，本公司董事會副主席兼董事總經理查懋成先生(彼亦為薪酬委員會成員)擔任該大會主席，而本公司所有其他執行董事及本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行的代表均已出席該大會，以回應股東之任何提問。

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)，作為其本身規管本公司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2013/2014年度年報刊發日期後變更其資料並須予披露。

秦曉博士於2014年7月1日辭任本公司獨董、薪酬委員會及提名委員會成員之職務。

已故張建東博士於2014年8月19日辭任本公司獨董、審核委員會主席及成員，以及提名委員會成員之職務。

王查美龍女士於2014年8月退任漢國置業有限公司非執董之職務。

鄧貴彰先生於2014年9月24日獲委任為本公司之獨董、審核委員會主席及成員，以及提名委員會成員。

夏佳理先生於2014年10月23日獲委任為西九文化區管理局諮詢會之董事局副主席。

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條持續責任的規定，並參照第13.18條，下列為於2014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，本公司並不須因該等貸款協議的存在而構成報告責任。

本公司為一份於2012年9月4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50.0億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三年屆滿之日。

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個人實益股東，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(據彼所知)作為若干酌情家族信託(查懋聲先生為其中一名酌情受益人)之若干法團受託人，直接及間接合共持有本公司638,875,574股股份權益，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個人實益股東。

其他資料

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2014年9月30日提供予本公司聯屬公司就獲授融資之財政資助及擔保的詳情。

於2014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4,598.2百萬港元的墊款。

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。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

於2014年9月30日，本集團亦向若干聯屬公司提供合共1,594.1百萬港元的墊款。本集團持有該等聯屬公司12%至50%的股權。

於2014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6,192.3百萬港元，相當於本集團於2014年9月30日的綜合有形資產淨值16,669.0百萬港元的37.1%。

該等聯屬公司於2014年9月30日的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司的權益載列如下：

	備考合併資產負債表 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	16,717.1	8,357.6
流動資產	2,845.9	1,312.2
流動負債	(12,047.9)	(5,931.7)
流動負債淨額	(9,202.0)	(4,619.5)
非流動負債	(5,728.6)	(2,488.4)
股東盈餘	1,786.5	1,249.7

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

2014年11月21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

本核數師行已審閱列載於第16頁至第36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」)簡明綜合財務報表，其中包括於2014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」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。審閱簡明綜合財務報表主要包括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
2014年11月21日

簡明綜合損益表

截至2014年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2014年 百萬港元 (未經審核)	2013年 百萬港元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	3	3,245.4	1,840.7
銷售成本		(2,132.9)	(1,428.4)
毛利		1,112.5	412.3
其他收入		79.4	98.0
行政開支		(250.3)	(256.3)
其他收益及虧損		26.9	8.6
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益	11	7.6	4.0
未變現之收益	11	383.2	337.9
財務費用	4	(102.9)	(88.6)
分佔聯營公司業績		13.8	1.5
分佔合營公司業績		(48.5)	(63.4)
除稅前溢利	5	1,221.7	454.0
稅項	6	(165.5)	(70.0)
持續經營業務期內溢利		1,056.2	384.0
已終止經營業務			
已終止經營業務期內虧損	8	-	(55.4)
期內溢利		1,056.2	328.6
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)			
來自持續經營業務		634.4	274.6
來自已終止經營業務		-	(55.4)
本公司擁有人應佔期內溢利	7	634.4	219.2
非控股權益應佔期內溢利		421.8	109.4
就持續經營及已終止經營業務而言			
每股盈利	10		
基本(港仙)		47.0	16.2
就持續經營業務而言			
每股盈利	10		
基本(港仙)		47.0	20.3

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元 (未經審核)	2013年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	1,056.2	328.6
其他全面收益(開支)：		
其後或會重新分類至損益之項目		
換算境外業務產生之匯兌差額	0.8	(69.4)
分佔合營公司及聯營公司之匯兌儲備	0.1	115.4
附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	(39.4)
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	1.0	9.2
出售時重新分類至損益	(0.4)	-
公平值變動產生之遞延稅項	(0.4)	0.5
期內其他全面收益(扣除稅項後)	1.1	16.3
期內全面收益總額	1,057.3	344.9
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	635.1	234.8
非控股權益	422.2	110.1
	1,057.3	344.9

簡明綜合財務狀況表

於2014年9月30日

	附註	2014年9月30日 百萬港元 (未經審核)	2014年3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	7,351.9	7,437.8
物業、廠房及設備	12	2,255.4	2,350.8
預付租賃付款		7.4	7.6
聯營公司之權益		48.7	35.1
合營公司之權益	13	7,463.3	7,456.4
持至到期投資		217.2	197.7
可供出售金融資產		89.2	83.8
其他資產		153.4	140.7
已抵押銀行存款		84.2	49.8
遞延稅項資產		3.6	4.1
		17,674.3	17,763.8
流動資產			
存貨		68.0	69.0
持作出售物業		1,706.7	1,762.9
持作出售之發展／發展中物業		2,559.0	2,478.5
應收貿易賬款	14	434.2	211.2
應收合約工程款項		89.8	78.8
應收進度款項	15	65.5	63.2
應收保固金	16	136.0	97.5
按金、預付款項及其他金融資產		221.1	204.2
保管人所持銷售所得款項		186.5	111.2
應收聯營公司款項		39.5	45.5
應收合營公司款項		105.5	140.6
可退回稅項		2.3	11.1
持至到期投資		43.4	63.8
已抵押銀行存款		–	2.0
銀行結餘及現金		6,404.2	5,311.8
		12,061.7	10,651.3
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	17	1,391.6	1,545.1
應付合約工程款項		191.6	208.7
已收按金及其他金融負債		253.1	303.0
應付稅項		224.8	82.1
一年內到期之銀行及其他貸款	18	4,814.0	2,321.0
一年內到期之其他負債	19	2.4	14.0
		6,877.5	4,473.9
流動資產淨值		5,184.2	6,177.4
總資產減流動負債		22,858.5	23,941.2
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	18	1,580.2	3,707.7
一年後到期之其他負債	19	1,568.0	1,406.4
遞延稅項負債		236.8	240.1
		3,385.0	5,354.2
		19,473.5	18,587.0
資本及儲備			
股本		337.5	337.5
儲備		16,331.5	15,858.4
本公司擁有人應佔權益		16,669.0	16,195.9
非控股權益		2,804.5	2,391.1
		19,473.5	18,587.0

簡明綜合權益變動報表

截至2014年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a)	股份溢價 百萬元	資產 重估儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	資本 贖回儲備 百萬元 (附註b)	總計 百萬元	非控股權益 百萬元	總計 百萬元
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	16,195.9	2,391.1	18,587.0
期內溢利	-	634.4	-	-	-	-	-	-	634.4	421.8	1,056.2
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	0.4	-	0.4	0.4	0.8
分佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(0.2)	-	(0.2)	-	(0.2)
分佔合營公司之匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	0.3	-	0.3	-	0.3
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	1.0	-	-	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	-	635.1	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(i))	-	(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)
向非控股股東已派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	2,804.5	19,473.5

簡明綜合權益變動報表

截至2014年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 百萬元	總計 百萬元		
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a)	股份溢價 百萬元	資產 重估儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元			資本 贖回儲備 百萬元 (附註b)	
於2013年4月1日(經審核)	337.5	8,952.3	3,242.7	1,537.9	2.8	32.4	1,383.3	3.1	15,492.0	2,183.5	17,675.5
期內溢利	-	219.2	-	-	-	-	-	-	219.2	109.4	328.6
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(70.1)	-	(70.1)	0.7	(69.4)
分佔聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	0.3	-	0.3	-	0.3
分佔合營公司之匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	115.1	-	115.1	-	115.1
附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(39.4)	-	(39.4)	-	(39.4)
可供出售金融資產之公平價值變動	-	-	-	-	-	9.2	-	-	9.2	-	9.2
可供出售金融資產公平價值變動產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	0.5	-	-	0.5	-	0.5
期內全面收益總額	-	219.2	-	-	-	9.7	5.9	-	234.8	110.1	344.9
期內未變現公平價值淨收益轉撥至投資物業重估儲備(附註7(i))	-	(187.6)	187.6	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平價值淨收益轉撥自投資物業重估儲備(附註7)	-	106.7	(106.7)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(67.5)	-	-	-	-	-	-	(67.5)	-	(67.5)
向非控股股東已派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.7)	(8.7)
於2013年9月30日(未經審核)	337.5	9,023.1	3,323.6	1,537.9	2.8	42.1	1,389.2	3.1	15,659.3	2,284.9	17,944.2

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其於損益中確認之累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。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價值收益變現時，相關未變現公平價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合營公司之權益產生之匯兌收益1.4百萬元(截至2013年9月30日止6個月：34.6百萬元)及因構成境外業務部分投資淨額之貸款產生之匯兌虧損1.1百萬元(截至2013年9月30日止6個月：匯兌收益80.5百萬元)。

簡明綜合現金流量表

截至2014年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元 (未經審核)	2013年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所得現金淨額	605.8	919.2
投資業務所得(所用)現金淨額		
出售投資物業之所得款項	366.1	12.5
合營公司償還貸款	25.0	393.4
聯營公司償還貸款	7.4	232.1
添置物業、廠房及設備	(46.9)	(75.0)
已抵押銀行存款增加	(32.4)	(25.4)
注資予合營公司	(32.3)	–
添置投資物業	(31.1)	(230.1)
貸款予合營公司	(20.8)	(610.0)
其他投資現金流量	32.1	3.2
	267.1	(299.3)
融資業務所得現金淨額		
新增銀行及其他貸款	947.5	1,419.1
非控股股東之墊款	145.1	7.4
償還非控股股東之墊款	–	(98.6)
償還銀行及其他貸款	(536.4)	(485.8)
已派股息	(162.0)	(67.5)
向非控股股東已派付股息	(8.8)	(8.7)
其他融資現金流量	(97.2)	(85.0)
	288.2	680.9
現金及現金等值項目之增加淨額	1,161.1	1,300.8
期初之現金及現金等值項目	5,311.8	3,081.6
匯率變動之影響	(68.7)	(83.9)
期末之現金及現金等值項目	6,404.2	4,298.5
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	6,404.2	4,298.5

簡明綜合財務報表附註

截至2014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(「聯交所」)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之香港會計準則第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乃按公平值計算外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除下文所述適用於本中期期間之一項新聯合經營外，截至2014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2014年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

聯合經營之權益

聯合經營為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權之各方對該安排相關資產及負債均享有權利及負有義務。共同控制權按合約約定之安排分享控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

當集團實體根據聯合經營進行其活動，本集團作為聯合經營者就其於聯合經營上之權益確認：

- 其資產，包括共同持有之任何資產中之份額；
- 其負債，包括共同產生之任何負債中之份額；
- 其從聯合經營產出之份額所產生之銷售收入；
- 其從銷售聯合經營產出之收入之份額；及
- 其開支，包括共同產生之任何開支之份額。

本集團就其於聯合經營中之權益按照適用於特定資產、負債、收入及開支之香港財務報告準則入賬其資產、負債、收入及開支。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋及經修訂香港財務報告準則，該等準則與編製本集團簡明綜合財務報表有關：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用上述新詮釋及經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露造成重大影響。

3. 分部資料

截至2014年9月30日止6個月，本集團分為六個營運部門：物業發展、物業投資、配套服務(會所業務以及向愉景灣居民提供專業物業管理及運輸服務)、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連同其附屬公司(「興勝集團」，主要從事樓宇建築、裝飾及維修工程、供應與安裝建築材料、健康產品銷售、物業投資、物業發展及物業代理及管理)。各營運部門代表一個營運及可呈報分部。

截至2013年9月30日止6個月，除上述六個營運及可呈報分部外，本集團亦有經營專門製造及銷售潔具產品之營運分部，但已於截至2014年3月31日止財政年度下半年終止。下列報告之分部資料之比較數字已重新呈列及不包括該等已終止經營業務之任何金額(有關更多詳情見附註8)。

以下為根據營運及可呈報分部分析於回顧期內本集團來自持續經營業務之收入及業績：

持續經營業務

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	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

簡明綜合財務報表附註

截至2014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2013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	430.4	163.8	227.0	208.0	145.7	672.0	1,846.9
扣除聯營公司之營業額	(0.2)	(6.0)	-	-	-	-	(6.2)
綜合營業額，如呈報	430.2	157.8	227.0	208.0	145.7	672.0	1,840.7
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)	55.8	76.7	61.5	17.4	(7.7)	30.3	234.0
扣除非本集團分佔聯營公司及合營公司之							
已變現業績	(7.0)	1.9	-	-	-	-	(5.1)
本集團應佔業績	48.8	78.6	61.5	17.4	(7.7)	30.3	228.9
其他收入							6.2
未分配公司費用							(40.1)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(63.7)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註c)							310.9
本集團應佔合營公司及聯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							(58.2)
期內溢利							384.0
非控股股東分佔期內溢利							(109.4)
本公司擁有人應佔期內溢利							274.6

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而產生之遞延稅項。
- (b) 截至2014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378.8百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益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4.4百萬港元。
- (c) 截至2013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310.9百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益337.9百萬港元，並扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出27.0百萬港元。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
持續經營業務		
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	60.9	59.3
須於五年內悉數償還之非控股股東之墊款	11.4	7.7
毋須於五年內悉數償還之其他貸款	17.9	16.3
	90.2	83.3
減：計入持作出售之發展／發展中物業成本之金額	(5.7)	(11.7)
	84.5	71.6
銀行及其他貸款安排費用	18.4	17.0
	102.9	88.6

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
持續經營業務		
除稅前溢利已(計入)扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(38.0)	(30.0)
出售物業、廠房及設備之收益	(3.4)	(1.9)
提供金融服務之利息收入	(0.6)	(0.2)
匯兌(收益)虧損淨額	(2.2)	30.0
預付租賃付款轉出	0.1	0.4
已確認物業、廠房及設備之減值虧損	26.6	–
折舊	84.8	90.8
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擁有權權益49%及保留物業權益51%，並與日本項目夥伴共同發展該物業項目。

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
持續經營業務		
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	160.0	18.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	9.4	17.1
	169.4	35.4
本期間遞延稅項(抵免)支出(附註)	(3.9)	34.6
	165.5	70.0

附註：

本期間遞延稅項之分析如下：

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013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	27.0
出售投資物業已變現收益產生之遞延稅項抵免	(27.4)	–
其他	19.1	7.6
	(3.9)	34.6

簡明綜合財務報表附註

截至2014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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司擁有人應佔期內溢利包括：		
(i) 期內投資物業公平值變動之未變現收益(虧損)淨額		
— 本集團	383.2	337.9
遞延稅項支出	(4.4)	(27.0)
非控股權益應佔	(111.7)	(65.1)
	267.1	245.8
— 合營公司，扣除遞延稅項(附註13)	(35.4)	(58.0)
— 聯營公司，扣除遞延稅項	—	(0.2)
	231.7	187.6
(ii) 期內出售投資物業之累計已變現收益淨額		
— 本集團		
出售投資物業之收益(附註11)	7.6	4.0
期內稅項支出	(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	161.6	5.3
非控股權益應佔	(0.7)	(4.8)
— 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)收益，扣除遞延稅項	(6.9)	104.1
	169.9	108.6
(iii) 持續經營業務之經營溢利	387.2	85.1
(iv) 已終止經營業務之經營虧損(附註8)	—	(55.4)
小計	788.8	325.9
減：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		
— 本集團	(161.6)	(5.3)
— 非控股權益應佔	0.3	2.7
— 聯營公司	6.9	(104.1)
本公司擁有人應佔期內溢利	634.4	219.2

8. 已終止經營業務

於上一中期期間，本集團主要於澳洲及英國從事潔具製造業務。於截至2014年3月31日止財政年度下半年，因業務表現欠佳，管理層決定終止潔具製造業務。簡明綜合損益表中製造業務之比較數字已重新呈列為已終止經營業務。

已終止經營業務期內虧損分析如下：

	截至2013年 9月30日 止6個月 百萬港元
營業額	71.4
銷售成本	(85.7)
毛損	(14.3)
其他收入	3.7
行政開支	(37.4)
其他收益及虧損	(7.1)
財務費用	(0.3)
期內虧損	(55.4)

已終止經營業務期內虧損已(計入)扣除下列各項：

	截至2013年 9月30日 止6個月 百萬港元
銀行及其他利息收入	(1.0)
匯兌虧損淨額	7.1
折舊	1.6

於截至2013年9月30日止6個月，潔具製造業務就本集團之經營現金流量淨額支付63.2百萬港元，就投資業務支付6.8百萬港元及就融資業務支付5.9百萬港元。

9. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
截至2014年3月31日止財政年度已派付之末期股息－每股12港仙 (2013年：截至2013年3月31日止財政年度－5港仙)	162.0	67.5
宣派截至2014年9月30日止中期期間之中期股息每股6港仙(2013年：無)	81.0	—

簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

10. 每股盈利

就持續經營及已終止經營業務而言

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013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)	634.4	219.2

	截至9月30日止6個月	
	2014年	2013年
股數		
計算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

由於截至2014年9月30日及2013年9月30日止6個月並無任何具攤薄潛力之普通股，故此並無呈列每股攤薄盈利。

就持續經營業務而言

本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本盈利乃根據下列盈利數據計算：

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司擁有人應佔期內溢利	634.4	219.2
減：已終止經營業務期內虧損	-	55.4
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利	634.4	274.6

所使用之分母乃與上文就持續經營及已終止經營業務每股基本盈利所詳述者一致。

就已終止經營業務而言

截至2013年9月30日止6個月，已終止經營業務每股基本虧損為4.1港仙，乃根據已終止經營業務期內虧損55.4百萬港元及上文就持續經營及已終止經營業務每股基本盈利所詳述之分母而計算。

11. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
公平值		
期初	7,437.8	6,934.1
貨幣調整	(30.9)	(11.9)
添置	34.5	314.7
於損益確認之公平值變動		
－出售時之已變現收益	7.6	4.0
－未變現收益	383.2	337.9
出售	(509.3)	(12.5)
轉撥自(至)物業、廠房及設備(附註12)	29.0	(38.2)
轉撥至持作出售之發展／發展中物業	-	(244.4)
期末	7,351.9	7,283.7

於截至2014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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
已收銷售所得款項	509.3	12.5
收購之原成本值	(312.7)	(3.2)
過往年度已確認之公平值變動累計收益	(189.0)	(5.3)
期內出售時確認之已變現收益	7.6	4.0

投資物業於2014年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益約383.2百萬港元(截至2013年9月30日止6個月：337.9百萬港元)，已於期內簡明綜合損益表中確認。

本集團於2014年9月30日、2014年3月31日及於投資物業轉撥自／至物業、廠房及設備以及至持作出售之發展／發展中物業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行進行估值計算。該估值乃參考類似物業成交價之市場證據，或參考淨租金收入及潛在可撥回收入並利用就物業相關地點及種類之適用市場收益作為貼現率進行。

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

簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

12. 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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
賬面淨值		
於4月1日	2,350.8	3,087.4
貨幣調整	(1.3)	(39.1)
添置	46.9	75.0
出售	(0.6)	(4.5)
折舊	(84.8)	(92.4)
已確認減值虧損	(26.6)	–
轉撥(至)自投資物業(附註11)	(29.0)	38.2
轉撥至持作出售之發展/發展中物業	–	(0.8)
轉撥至分類為持作出售資產(附註)	–	(609.7)
於9月30日	2,255.4	2,454.1

附註：

於2013年8月14日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售其於新加坡之酒店物業及租賃土地。該等物業於2013年9月30日之簡明綜合財務狀況表由物業、廠房及設備轉撥並重新分類為「分類為持作出售資產」。出售已於2014年1月完成。

13. 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：

	2014年	2014年
	9月30日	3月31日
	百萬港元	百萬港元
於下列權益：		
大中里(附註)	6,310.8	6,348.2
其他合營公司	1,152.5	1,108.2
	7,463.3	7,456.4

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。

	2014年	2014年
	9月30日	3月31日
	百萬港元	百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
分佔儲備(附註a)	828.7	828.5
分佔收購後溢利(附註b)	989.3	1,036.3
	1,818.1	1,864.9
貸款予大中里	4,492.7	4,483.3
	6,310.8	6,348.2

貸款予大中里乃無抵押、免息及無固定還款期。本集團無意於報告期末起計12個月內行使其權利，要求償還該等貸款。由於大中里集團已將貸款所得之款項注入其中國附屬公司作為註冊資本，本公司董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還，故該貸款實為本集團於大中里集團之部分投資淨額。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呈列。

大中里集團於2014年9月30日之綜合財務資料概要如下：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
在建投資物業	15,586.2	15,072.8
在建酒店物業及設備	992.5	918.1
其他非流動資產	133.3	133.1
	16,712.0	16,124.0
流動資產		
銀行結餘及現金	509.9	460.6
其他流動資產	11.8	174.9
	521.7	635.5
流動負債		
股東貸款	(8,985.5)	(8,966.5)
其他流動負債	(862.1)	(729.1)
	(9,847.6)	(9,695.6)
流動負債淨額	(9,325.9)	(9,060.1)
總資產減流動負債	7,386.1	7,063.9
非流動負債		
銀行貸款	(2,960.8)	(2,521.9)
遞延稅項負債	(789.1)	(812.2)
	(3,749.9)	(3,334.1)
資產淨值	3,636.2	3,729.8
本集團分佔資產淨值	1,818.1	1,864.9

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
在建投資物業公平值變動	(94.5)	(154.6)
其他營運收入扣除支出	(23.0)	(14.4)
遞延稅項抵免	23.6	38.7
期內除稅後淨虧損	(93.9)	(130.3)
本集團分佔期內業績	(47.0)	(65.2)

附註：

- (a) 分佔大中里之儲備是指就大中里之權益進行換算及本集團墊付予大中里因構成境外業務部分投資淨額之貸款(以美元及港元列值)換算引致之匯兌收益。
- (b) 期內分佔大中里之收購後溢利減少，主要源於本集團分佔大中里之在建投資物業公平值虧損。

根據戴德梁行有限公司進行之估值，在建投資物業於2014年9月30日之公平值為15,586.2百萬港元(相當於人民幣12,351.5百萬元)(2014年3月31日：15,072.8百萬港元(相當於人民幣11,953.5百萬元))。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。估值乃參考相關市場之可比較銷售例證達成，並考慮到已支付之建築成本及預期完成該發展項目所支付之成本。截至2014年9月30日止6個月，在建投資物業如上文所述之估值增幅，乃因產生之建築成本總額增加，惟部分被公平值虧損94.5百萬港元(截至2013年9月30日止6個月：154.6百萬港元)所抵銷。該虧損之應佔稅項抵免為23.6百萬港元(截至2013年9月30日止6個月：38.7百萬港元)，故扣除稅項後之公平值淨虧損為70.9百萬港元(截至2013年9月30日止6個月：115.9百萬港元)，其中本集團分佔虧損之50%，即35.4百萬港元(截至2013年9月30日止6個月：58.0百萬港元)。投資物業可以折舊並以合營公司之商業模式持有，而有關模式之業務目的是使用該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2014年9月30日止6個月

大中里集團於2014年9月30日之資本承擔如下：

	2014年9月30日 百萬港元	2014年3月31日 百萬港元
已簽約但未作撥備	4,161.7	4,448.2
已批准但未簽約	2,407.7	2,428.3
	6,569.4	6,876.5

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。

14. 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。物業銷售一般於簽立具法律約束力、無條件及不可撤回合約後完成，款項則依照合約所列條款繳付。買家可遞延付款期，惟需支付溢價。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即時繳付。就製造商品給予客戶的一般信貸期由30至90天不等。

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：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
尚未到期	396.1	170.0
逾期：		
0-60天	33.5	32.9
61-90天	1.7	1.9
超過90天	2.9	6.4
	434.2	211.2

15. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後之應收建築服務款項，一般須於工程獲得驗證後30天內支付。

以下為應收進度款項之賬齡分析：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
30天內	65.5	52.2
31-60天	-	11.0
	65.5	63.2

16. 應收保固金

建築服務之應收保固金乃根據相關合約之條款結算。

保固金一般於已驗證工程應收款項中扣起。保固金之50%一般於完成時到期，而餘下之50%則於建築賬目最後結賬時到期。應收保固金預期會於建築賬目最後結賬後12個月內結清。

17. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2014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193.2百萬港元(2014年3月31日：217.0百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
尚未到期	140.5	172.6
逾期：		
0-60天	23.4	20.1
61-90天	4.6	0.7
超過90天	24.7	23.6
	193.2	217.0

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338.3百萬港元(2014年3月31日：338.8百萬港元)。本集團於進行物業發展業務之過程中，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

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註a)	5,438.3	5,064.0
債券及票據(附註b)	955.9	964.7
	6,394.2	6,028.7
減：計入流動負債之金額(包括具要求償還條款之銀行貸款)	(4,814.0)	(2,321.0)
計入非流動負債之金額	1,580.2	3,707.7
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	4,814.0	2,321.0
一年至兩年內	-	2,611.8
兩年至五年內	787.6	303.7
超過五年	792.6	792.2
	6,394.2	6,028.7
有抵押	508.1	446.3
無抵押	5,886.1	5,582.4
	6,394.2	6,028.7

附註：

(a) 於2014年9月30日，本集團一項銀行借貸按7.5%(2014年3月31日：無)之固定年利率計息。本集團餘下所有銀行借貸按每年1.67%(2014年3月31日：1.70%)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560.0百萬港元之七年期按每年4.5%票面利息計息之非上市票據。隨後於2013年4月10日，本公司設立10.0億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總額238.0百萬港元之七年期按每年4.3%票面利息計息非上市票據。於2014年9月30日，餘下債券本金163.3百萬港元(2014年3月31日：172.5百萬港元)按每年0.8%(2014年3月31日：0.8%)之邊際息率加有關銀行同業拆息率計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

19. 其他負債

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
非控股股東之墊款	700.3	543.8
會所債券	855.9	862.4
其他	14.2	14.2
	1,570.4	1,420.4
減：計入流動負債之一年內到期款項	(2.4)	(14.0)
一年後到期款項	1,568.0	1,406.4

20. 或然負債

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
以本集團股權比例為限，就被投資公司獲授之銀行信貸作出之擔保	149.9	158.2

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。由於違約風險低，故於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

21. 承擔

	2014年 9月30日 百萬港元	2014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	561.0	508.6
— 投資物業以及物業、廠房及設備之資本承擔	89.7	81.0
— 其他	44.5	12.9
	695.2	602.5
已批准但未簽約		
— 持作出售之發展／發展中物業之承擔	569.7	344.0
— 投資物業以及物業、廠房及設備之資本承擔	859.3	7.7
	1,429.0	351.7
	2,124.2	954.2

此外，本集團於大中里權益之未支付資本承擔已於附註13中披露。

22. 金融工具公平值計量

本集團金融資產按經常性基準以公平值計量之公平值

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，將公平值計量分類到第一至第三層級之公平值層級。

	公平值		公平值 層級 (附註a)
	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元	
金融資產			
(i) 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b)	56.8	56.3	第一層級
(ii) 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c)	32.4	27.5	第三層級
	89.2	83.8	

附註：

(a) 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。

(b) 上市股本證券以於2014年9月30日活躍市場所報買入價估值。

(c) 本集團運用市場可比較公司作主要輸入數據，當中包括估值倍數，以釐定非上市股本證券於2014年9月30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2014年4月1日	27.5
期內收購	7.4
出售所得款項	(2.6)
其他全面收益之收益總額	0.1
於2014年9月30日	32.4

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止6個月

23. 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：

(i) 與若干酌情信託(於報告期末本公司4名(2013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	
	2014年 百萬元	2013年 百萬元
與該等實體之交易：		
已收取之租金收入	3.1	1.4
已收取之管理服務費	2.7	1.3
已收取之項目管理收入及地盤監督服務收入	2.6*	3.5*
向合營公司收取之項目管理收入及地盤監督服務收入	0.9*	1.2*
已提供之其他服務	0.1	0.1

	2014年	2014年
	9月30日	3月31日
	百萬元	百萬元
與該實體之結餘：		
非控股股東之墊款	73.2*	71.0*

* 該等金額指關聯方與興勝集團訂立之交易及與興勝集團之結餘。

(ii) 與本公司聯營公司及合營公司之交易：

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬元	2013年 百萬元
向聯營公司收取之管理費及其他經營服務費	0.5	0.5
向合營公司收取之管理費及其他經營服務費	13.6	11.5
向合營公司收取之建築收入	-	1.3*
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	5.1	8.4
豁免過往向聯營公司收取之管理費	-	(10.6)
向聯營公司支付之租金費用	(0.3)*	(0.3)*

* 該等金額指關聯方與興勝集團訂立之交易。

(iii) 於本中期間，本公司以代價40.5百萬港元出售一個住宅物業予本公司一名非執行董事。該金額已於2014年9月30日前全數收取。

(iv) 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2013年9月30日止6個月：19.2百萬港元)。

CORPORATE INFORMATION AND INVESTORS' CALENDAR

公司資料及投資者日誌

CHAIRMAN 主席

Mr CHA Mou Sing Payson
查懋聲先生

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

Mr CHA Mou Zing Victor
查懋成先生

EXECUTIVE DIRECTORS 執行董事

Mr CHUNG Sam Tin Abraham[#]
鍾心田先生[#]

Mr TANG Moon Wah
鄧滿華先生

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

NON-EXECUTIVE DIRECTORS 非執行董事

The Honourable Ronald Joseph ARCULLI
夏佳理先生

Mr CHA Mou Daid Johnson
查懋德先生

Ms WONG CHA May Lung Madeline
王查美龍女士

INDEPENDENT NON- EXECUTIVE DIRECTORS 獨立非執行董事

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, Uglund 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, Uglund 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

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
Hang Seng Bank Limited
恒生銀行有限公司

LEGAL ADVISORS 法律顧問

HONG KONG LAWS 香港法律

Mayer Brown JSM
孖士打律師行
Kao, Lee & Yip
高李葉律師行
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

INVESTORS' CALENDAR 投資者日誌

INTERIM DIVIDEND 中期股息

Closure of Registers 暫停股份登記

8 and 9 December 2014
2014年12月8日及9日

Payment Date 派發日期

19 December 2014
2014年12月19日

COMMUNICATION 聯絡

Website 網址: www.hkri.com

Tel 電話: (852) 2238 1188

Email 電郵:

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



HKR

INTERNATIONAL LTD.

香港興業國際集團

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