

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。



**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2020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」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2020年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

### **中期業績**

集團的業務無可避免地受到新型冠狀病毒疫情爆發影響。然而，由於集團多年來一直採取分散投資的策略，故本期間的基礎溢利(扣除投資物業公平值未變現收益淨額)仍能維持於590.1百萬港元，而去年同期則為441.0百萬港元。

集團於本期間之未經審核收入為2,480.9百萬港元，較去年同期之1,903.1百萬港元增加30.4%。本公司股東應佔本期間之溢利為593.6百萬港元，較去年同期之939.2百萬港元減少36.8%。該減少主要由於集團投資物業的未變現公平值收益與去年同期所錄得的數字比較有所下降，而該項物業估值的公平值屬非涉及現金的會計處理，對集團之現金流量或營運並無重大影響。本期間每股基本盈利為40.0港仙，去年同期則為63.2港仙。

### **中期股息**

董事會已向於2020年12月7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2020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5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2020年12月3日至7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2020年12月2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	
		2020年 百萬港元 (未經審核)	2019年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	2,480.9	1,903.1
銷售成本		<u>(1,442.3)</u>	<u>(1,179.7)</u>
毛利		1,038.6	723.4
其他收入		146.8	76.9
其他收益及虧損		98.6	20.4
銷售、行政及其他營運開支		(263.0)	(219.7)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		2.7	3.3
未變現(虧損)/收益		(4.6)	329.9
財務費用	4	(71.9)	(145.1)
分佔聯營公司業績		–	–
分佔合營公司業績		<u>102.3</u>	<u>449.2</u>
除稅前溢利	5	1,049.5	1,238.3
稅項	6	<u>(292.9)</u>	<u>(270.3)</u>
期內溢利		<u>756.6</u>	<u>968.0</u>
下列應佔期內溢利：			
本公司擁有人		593.6	939.2
非控股權益		<u>163.0</u>	<u>28.8</u>
		<u>756.6</u>	<u>968.0</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		<u>40.0</u>	<u>63.2</u>
攤薄		<u>40.0</u>	<u>63.2</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	
	2020年 百萬港元 (未經審核)	2019年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	<u>756.6</u>	<u>968.0</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	(0.9)	(7.4)
公平值變動產生之遞延稅項	–	0.2
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	–	15.8
分佔合營公司之資產重估儲備	–	3.2
	<u>(0.9)</u>	<u>11.8</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	282.9	(350.5)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	224.9	(101.1)
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	(77.3)	(16.9)
	<u>430.5</u>	<u>(468.5)</u>
期內其他全面開支(扣除稅項後)	<u>429.6</u>	<u>(456.7)</u>
期內全面收益總額	<u>1,186.2</u>	<u>511.3</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,023.2	474.6
非控股權益	163.0	36.7
	<u>1,186.2</u>	<u>511.3</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	2020年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2020年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	14,745.8	14,766.5
物業、廠房及設備	2,763.9	2,724.8
使用權資產	66.6	71.6
聯營公司之權益	–	–
合營公司之權益	9,266.5	9,046.7
待發展物業	909.7	–
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具	55.2	55.9
按公平值計入損益之金融資產	534.0	488.8
按攤銷成本計量之債務工具投資	80.9	81.1
其他資產	282.7	212.7
遞延稅項資產	52.2	39.4
	<u>28,757.5</u>	<u>27,487.5</u>
流動資產		
存貨	45.8	43.8
持作出售物業	1,589.9	2,584.3
供出售待發展/發展中物業	2,729.1	3,297.6
應收貿易賬款	32.3	29.5
按金、預付款項及其他應收款項	594.5	1,039.8
應收聯營公司款項	4.1	4.1
應收合營公司款項	191.1	188.9
可退回稅項	5.2	24.0
按攤銷成本計量之債務工具投資	23.4	30.0
銀行結餘及現金	2,727.2	2,511.4
	<u>7,942.6</u>	<u>9,753.4</u>

		2020年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2020年 3月31日 百萬港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10	1,167.6	1,289.1
已收按金及其他金融負債		144.8	193.4
合約負債		332.5	1,204.9
應付稅項		439.9	249.3
一年內到期之銀行及其他貸款		1,545.2	4,108.8
租賃負債		17.2	17.3
一年內到期之其他負債		150.0	350.6
		<u>3,797.2</u>	<u>7,413.4</u>
流動資產淨值		<u>4,145.4</u>	<u>2,340.0</u>
總資產減流動負債		<u>32,902.9</u>	<u>29,827.5</u>
非流動負債			
合約負債		12.5	–
一年後到期之銀行及其他貸款		5,153.4	3,212.4
租賃負債		61.1	65.7
一年後到期之其他負債		1,321.4	1,330.5
遞延稅項負債		526.1	472.7
		<u>7,074.5</u>	<u>5,081.3</u>
		<u>25,828.4</u>	<u>24,746.2</u>
資本及儲備			
股本		371.3	371.3
儲備		22,604.6	21,696.1
本公司擁有人應佔權益		<u>22,975.9</u>	<u>22,067.4</u>
非控股權益		2,852.5	2,678.8
		<u>25,828.4</u>	<u>24,746.2</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止6個月

## 1. 編製基準

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

## 2. 主要會計政策

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

除因應用經修訂香港財務報告準則而導致的會計政策變動外，截至2020年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與集團截至2020年3月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

### 集團採納之經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2020年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大性之定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

此外，集團已於生效日期前提前採納香港財務報告準則第16號（修訂本）「與新型冠狀病毒相關之租金優惠」，並自2020年4月1日起對其所有與新型冠狀病毒相關之租金優惠應用可行權宜方法。修訂本提供可選擇的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估與新型冠狀病毒相關之租金優惠是否屬租賃修訂。採納該選擇的承租人可將合資格租金優惠以非租賃修訂的入賬方式入賬。可行權宜方法僅應用於因新型冠狀病毒疫情直接引致的租金優惠且須滿足如下所有條件方會適用：a) 租賃付款變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前租賃代價相比，基本相同或更低；b) 租賃付款的任何減少僅影響於2021年6月30日或之前到期的付款；及c) 租賃的其他條款及條件無實質性變動。

應用經修訂香港財務報告準則並無對集團之財務表現及財務狀況及/或該等財務報表所載披露構成重大影響。

### 已頒佈但集團尚未應用之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號(修訂本)	適用範圍較窄的修訂本
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類
年度改進項目	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

集團預計應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 收入及分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、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)。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

#### 收入分類

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	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2020年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	1,910.5	-	-	-	-	1,910.5
酒店收入	-	-	-	47.5	-	47.5
提供醫療保健服務	-	-	-	-	74.2	74.2
提供其他服務	6.6	14.4	185.4	-	-	206.4
來自客戶合約之收入	1,917.1	14.4	185.4	47.5	74.2	2,238.6
租金收入	2.8	239.5	-	-	-	242.3
綜合收入，如呈報	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9
地區市場：						
香港及澳門	1,152.3	225.2	185.4	42.3	74.2	1,679.4
中國內地	746.4	-	-	-	-	746.4
日本	-	28.7	-	-	-	28.7
東南亞	21.2	-	-	5.2	-	26.4
總計	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9
收入確認時間：						
於某個時間點	1,910.5	-	134.1	19.7	74.2	2,138.5
隨時間	9.4	253.9	51.3	27.8	-	342.4
總計	1,919.9	253.9	185.4	47.5	74.2	2,480.9



	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至 2019 年 9 月 30 日止 6 個月						
<b>貨品或服務種類：</b>						
銷售物業	1,140.7	–	–	–	–	1,140.7
酒店收入	–	–	–	134.9	–	134.9
提供醫療保健服務	–	–	–	–	147.9	147.9
提供其他服務	3.6	14.1	213.5	–	–	231.2
	<u>1,144.3</u>	<u>14.1</u>	<u>213.5</u>	<u>134.9</u>	<u>147.9</u>	<u>1,654.7</u>
來自客戶合約之收入	2.1	246.3	–	–	–	248.4
	<u>1,146.4</u>	<u>260.4</u>	<u>213.5</u>	<u>134.9</u>	<u>147.9</u>	<u>1,903.1</u>
<b>地區市場：</b>						
香港及澳門	3.3	232.0	213.5	81.3	79.2	609.3
中國內地	1,140.7	0.5	–	–	–	1,141.2
日本	–	27.9	–	–	–	27.9
東南亞	2.4	–	–	53.6	68.7	124.7
	<u>1,146.4</u>	<u>260.4</u>	<u>213.5</u>	<u>134.9</u>	<u>147.9</u>	<u>1,903.1</u>
<b>收入確認時間：</b>						
於某個時間點	1,140.7	–	161.0	62.6	147.9	1,512.2
隨時間	5.7	260.4	52.5	72.3	–	390.9
	<u>1,146.4</u>	<u>260.4</u>	<u>213.5</u>	<u>134.9</u>	<u>147.9</u>	<u>1,903.1</u>

## 分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分析回顧期內集團之收入及業績：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2020年9月30日止6個月</b>						
<b>收入</b>						
分部收入—集團、聯營公司及合營公司						
對外部客戶之銷售額	2,040.9	1,025.5	185.4	47.5	74.2	3,373.5
扣除聯營公司及合營公司之收入	(121.0)	(771.6)	—	—	—	(892.6)
綜合收入，如呈報	<u>1,919.9</u>	<u>253.9</u>	<u>185.4</u>	<u>47.5</u>	<u>74.2</u>	<u>2,480.9</u>
<b>業績</b>						
分部業績—集團、聯營公司及合營公司						
之已變現業績總額(附註a)	491.5	386.9	44.9	(44.0)	13.2	892.5
扣除非集團分估聯營公司及合營公司						
之已變現業績	0.1	(102.9)	—	—	—	(102.8)
集團應佔業績	<u>491.6</u>	<u>284.0</u>	<u>44.9</u>	<u>(44.0)</u>	<u>13.2</u>	<u>789.7</u>
未分配其他收入						89.1
未分配公司費用						(56.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(57.7)
投資物業公平值變動之未變現虧損淨額 (附註b)						(5.1)
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						<u>(3.0)</u>
期內溢利						756.6
非控股股東分佔期內溢利						<u>(163.0)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u>593.6</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2019年9月30日止6個月						
<b>收入</b>						
分部收入—集團、聯營公司及合營公司						
對外部客戶之銷售額	2,118.1	1,114.1	213.5	134.9	147.9	3,728.5
豁除聯營公司及合營公司之收入	(971.7)	(853.7)	—	—	—	(1,825.4)
綜合收入，如呈報	<u>1,146.4</u>	<u>260.4</u>	<u>213.5</u>	<u>134.9</u>	<u>147.9</u>	<u>1,903.1</u>
<b>業績</b>						
分部業績—集團、聯營公司及合營公司						
之已變現業績總額(附註a)	428.7	391.7	12.8	(16.8)	(0.6)	815.8
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司 之已變現業績	(107.3)	(116.3)	—	—	—	(223.6)
集團應佔業績	<u>321.4</u>	<u>275.4</u>	<u>12.8</u>	<u>(16.8)</u>	<u>(0.6)</u>	<u>592.2</u>
未分配其他收入						6.6
未分配公司費用						(57.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(103.3)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額 (附註b)						319.9
集團應佔合營公司於投資物業權益 之公平值變動之未變現收益淨額， 扣除遞延稅項						<u>210.0</u>
期內溢利						968.0
非控股股東分佔期內溢利						<u>(28.8)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u>939.2</u>

**附註：**

- (a) 集團之分部業績包括聯營公司及合營公司之全部業績總額，豁除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2020年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現虧損淨額為5.1百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：收益319.9百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損4.6百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：收益329.9百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出0.5百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：10.0百萬港元)。

#### 4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	55.2	101.3
非控股股東墊款	15.6	17.6
租賃負債	1.8	2.6
來自合約負債重大融資成分之財務費用	–	21.9
銀行及其他貸款安排費用	14.1	18.2
	<u>86.7</u>	<u>161.6</u>
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(14.8)</u>	<u>(16.5)</u>
	<u>71.9</u>	<u>145.1</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干合資格資產融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年4.83%(截至2019年9月30日止6個月：5.73%)。

#### 5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019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	(22.4)	(30.2)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	2.5	(0.1)
撤銷附屬公司註冊之收益	(77.6)	(16.6)
匯兌收益淨額	(9.1)	(9.6)
物業、廠房及設備折舊	87.3	85.0
使用權資產折舊	10.3	12.3
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(14.5)	5.8
政府補助及補貼	(72.0)	(16.9)
	<u>(72.0)</u>	<u>(16.9)</u>

## 6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2020年 百萬港元	2019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	44.6	17.9
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	99.2	281.8
土地增值稅	116.0	141.3
	<u>259.8</u>	<u>441.0</u>
本期間遞延稅項	33.1	(170.7)
	<u>292.9</u>	<u>270.3</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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
派付截至2020年3月31日止財政年度之末期股息每股7港仙 (截至2019年9月30日止6個月：派付截至2019年3月31日止 財政年度之末期股息每股6港仙)	104.0	89.1

本公司董事宣派截至2020年9月30日止6個月之中期股息每股4港仙(截至2019年9月30日止6個月：每股5港仙)，合共不少於59.4百萬港元(截至2019年9月30日止6個月：74.3百萬港元)。

## 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	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>593.6</u>	<u>939.2</u>
	截至9月30日止6個月	
	2020年	2019年
<b>股數</b>		
計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目	1,485,301,803	1,485,301,803
具攤薄潛力普通股之影響：		
就本公司發行之股份期權作出之調整	<u>-</u>	<u>225,892</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,485,301,803</u>	<u>1,485,527,695</u>

由於股份期權具反攤薄作用，截至2020年9月30日止6個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 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：

	2020年 9月30日 百萬港元	2020年 3月31日 百萬港元
尚未到期	9.6	0.6
逾期：		
0-60天	17.0	25.0
61-90天	2.7	0.6
超過90天	3.0	3.3
	<u>32.3</u>	<u>29.5</u>

## 10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2020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142.2百萬港元(2020年3月31日：137.4百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2020年 9月30日 百萬港元	2020年 3月31日 百萬港元
尚未到期	109.8	107.0
逾期：		
0-60天	23.8	24.6
61-90天	–	2.9
超過90天	8.6	2.9
	<u>142.2</u>	<u>137.4</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

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達2,620.1百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入446.3百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達775.6百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益105.2百萬港元。

#### 香港 – 物業發展

雖然新型冠狀病毒疫情已逐漸受控，但現行社交距離措施仍然影響香港物業市場整體氣氛，經濟衰退和失業率上升亦令消費者信心受壓。然而，由於低利率環境持續，加上政府推出有利政策，積壓已久的購買力近月有所釋放，成交宗數漸趨穩定。

位於愉景灣的意堤和意峰在本期間維持既有的銷售和發展步伐。截至2020年9月30日，意堤已售出109個單位並開始交付予買家，當中出售93個單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。與此同時，意峰亦剛取得入伙紙，目前正積極籌備銷售推廣活動。集團於兩個項目均持有50%權益。

集團於9月初接獲政府就愉景灣總綱圖則第7.0號發出的基本條款意向書，此規劃長遠將進一步擴大集團在香港的物業組合，有助集團兌現長期發展愉景灣社區的承諾。

尚珩為集團與南豐發展有限公司的合資項目，雙方各佔50%權益，期內項目的銷售保持良好。截至2020年9月30日，項目共61個單位中已售出55個，當中兩個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

位於大埔露輝路的項目進展良好，將提供262個單位。此低密度住宅項目正進行上蓋建築工程。項目由集團與希慎興業有限公司共同發展，持股比例分別為40%及60%，預計將於2021年推出市場。

#### 香港 – 物業投資

受整體營商氣氛拖累，加上政府實施社交距離措施，餐飲及零售業因而面臨巨大壓力，集團物業投資分部的表現於本期間亦因此受到影響。集團與不同的租戶溝通，按個別情況為有需要的租戶提供紓困措施。



集團在愉景灣持有50%權益的物業投資項目於本期間表現相對穩定。截至2020年9月30日，現有愉景廣場及愉景北商場的承租率分別為84%及97%。

愉景廣場的擴展部分自年中起逐步移交，令集團的投資物業組合增加約59,000平方呎，進一步為居民及訪客提供多元化消閒及消費選擇。

截至2020年9月30日，集團其他投資項目一荃灣中染大廈、屯門雙寓商場和九龍塘的住宅大廈合勤名廈的出租率分別為96%、100%及83%。

西港都會中心正翻新成商業大廈，進一步提升集團投資組合的價值。工程預計將於2021年中完成。

### 中國內地 – 物業發展

隨著新型冠狀病毒疫情受控，銷售活動開始恢復，中國內地物業市場復甦情況良好。一方面，政府繼續實行價格調控政策以維持穩定市場，有助市場長期持續發展；另一方面，市場需求亦已有所反彈，預計成交量將保持穩定增長。

集團位於中國內地的重點住宅項目如下：

項目	樓面面積(平方呎)	備註
<b>浙江省嘉興市</b>		
御堤嘉苑	866,000	577個公寓單位及20座別墅，已全數沽清
璟玥灣	1,083,000	702個低層和高層公寓單位，近乎全數沽清
家逸園	342,000	188個中層公寓單位 預期竣工：2021年上半年
畔月灣	210,000	98個中層公寓單位及別墅 預期竣工：2021年上半年
星逸園	768,000	398個高層公寓單位及別墅 正進行地基工程 預期竣工：2023年
<b>浙江省杭州市</b>		
耦園	610,000	396個公寓單位及別墅，近乎全數沽清
臨安區地塊	430,000	正進行規劃
<b>上海市</b>		
中山學林苑	234,000	120個公寓單位作分層出售

集團在浙江省嘉興市有五個項目。於本期間，出售御堤嘉苑剩餘單位的收入已於交易完成及移交業權後入賬。

截至2020年9月30日，璟玥灣已售出694個單位，當中13個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

截至2020年9月30日，集團在杭州市的首個發展項目耦園已近乎全數沽清，當中64個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

位於嘉興市的畔月灣及家逸園的建築工程進展順利，預計約於2021年初推出市場，進一步鞏固我們在區內的市場地位。集團在嘉興市的最新項目名為星逸園，將發展為豪華住宅項目，為當地買家提供高層公寓單位及別墅。

集團於6月購入杭州市臨安區的一幅新地塊，地積比率為1.0至1.2，將會發展為低密度優質住宅項目。

截至2020年9月30日，位於上海市的中山學林苑已售出88個單位，當中9個售出單位的收入已於本期間交易完成及移交業權後入賬。

### **中國內地 – 物業投資**

商業物業的需求正穩步回升，當中以上海市尤為顯著，主要是由於政府推出一系列刺激經濟的政策所致。隨著疫情成功受控，營商和消費者信心均出現強勁反彈，這對於集團在中國內地的物業投資業務而言極為重要。

位於上海的興業太古滙表現穩定。截至2020年9月30日，該項目的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座的出租率達97%，商場的出租率則為88%。雖然向租戶提供租金寬減影響了零售租金收入，但自商場業務營運回復正常以來，營業額及人流已逐漸恢復。集團持有興業太古滙50%權益。

津匯廣場為集團於天津擁有15%權益的投資物業，總樓面面積逾160萬平方呎。於本期間，該項目的購物商場和平大悅城及兩幢辦公樓的平均出租率分別維持於87%及85%。

### **泰國 – 物業發展**

新型冠狀病毒疫情令泰國經濟受到重挫，而集團對泰國市場抱審慎態度。集團已重新審視Rama 3 Road項目、Ramintra Road項目和Wireless Road地塊的發展優次。集團將繼續監察市況，並採取靈活方式營運泰國的業務。

## 日本 – 物業投資

集團繼續於東京物業市場穩佔一席位，藉此帶來穩定的經常性現金收入。我們的五項投資物業表現理想，截至2020年9月30日，出租率介乎86%至100%。

### 配套服務

集團多間附屬公司營運愉景灣的海陸交通及隧道服務。於本期間，新型冠狀病毒疫情導致渡輪及巴士客量整體受壓，表現反覆。儘管政府防疫抗疫基金的補貼及為期五年的渡輪服務特別協助措施有助減輕負擔，集團仍採取節流措施，靈活調配車隊及船隊的運作，並調整部分服務時間安排。

縱然面對新型冠狀病毒疫情所帶來的各種挑戰，集團於愉景灣以及香港其他地區的物業管理服務仍然保持以最高標準運作。

集團擁有愉景灣各服務營辦商50%權益。

### 酒店及會所業務

#### 香港

全球多國仍然實施旅遊及入境限制，加上政府的社交距離措施和禁止多人聚餐，對集團的酒店及會所業務構成負面影響。然而，隨著留港度假日趨受歡迎，香港愉景灣酒店轉而向本地居民進行推廣，成效令人滿意。於本期間，酒店的平均入住率較市場平均值為高。集團預料，留港度假的需求殷切，將會是酒店業務短期內的主要客源。

Lantau Yacht Club(香港大嶼山遊艇會)於本期間已完成第一階段裝修工程，並於8月下旬迎來了第一艘會員遊艇。會員招募進展理想。

於本期間，政府為應對疫情而要求會所停止營業並實施社交距離限制，因此，愉景灣高爾夫球會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所的業務難免受到影響。面對當前情況，各會所繼續採取審慎的營運方針。

集團持有愉景灣酒店及會所業務的50%權益。

## 泰國

因應泰國政府實行緊急封鎖措施，The Sukhothai Bangkok停業四個月，其後已於8月重開迎客。The Sukhothai Bangkok在重開前獲得泰國旅遊局頒發「Amazing Thailand Safety and Health Administration」認證，肯定了酒店的衛生和安全標準。泰國重新容許旅客入境，並推出海外旅客替代性自費隔離計劃，而酒店近期亦獲得參與計劃的資格。與此同時，酒店再次獲《Condé Nast Traveler》雜誌列為讀者首選曼谷酒店。

## 中國內地

隨著中國內地疫情受控，加上受本地商務及旅客帶動，上海素凱泰酒店、鏞舍與鏞舍公寓式酒店的入住率在本期間迅速恢復，取得驕人成績。

上海素凱泰酒店亦獲著名旅遊雜誌《Condé Nast Traveler》讀者評為上海第二佳酒店和中國內地第五佳酒店。

## 醫療保健

集團全資附屬公司健力控股有限公司於香港及澳門經營全面的醫療保健服務網絡。於本期間，集團收購恒健牙科醫務所餘下43%權益。集團目前擁有其所有醫療保健業務的全面控制權，當中包括專注於慢性疾病管理的專科服務、中醫及牙科，輔以醫學診斷服務及覆蓋超過250個服務點的綜合醫療網絡，涵蓋普通科、專科及物理治療等領域。

## 人力資源

截至2020年9月30日，集團的僱員總人數為1,655名。我們十分重視僱員的福祉，一直致力維持一個健康安全的工作環境，特別在面對新型冠狀病毒疫情的挑戰時，集團即時發出一套全面指引，支援前線及後勤團隊，並採取靈活的管理員工方針。另一方面，我們亦投放額外的資源及實施多項措施，確保員工有足夠的防護裝備，同時保持工作環境清潔。

為加強員工對職業安全健康（「職安健」）的意識，我們正制訂一套適用於集團的職安健政策，進一步提升原有的職安健指引。集團亦定期舉辦安全培訓課程、進行內部及外部審計、安全演練及檢討會議等，同時也會在培訓後跟進員工的進度。

## 展望

受新型冠狀病毒疫情、中國內地與若干主要經濟體之間的緊張局勢及英國脫歐所影響，全球經濟將繼續波動。因此，國際貨幣基金組織下調全球增長預測，2020年全球生產總值預測下跌4.4%，然後在2021年反彈至5.2%。

新型冠狀病毒疫情直接造成了嚴重的經濟萎縮，而全球疫情尚未有緩和跡象。隨著北半球踏入冬季，感染個案數目加速上升，多國再度實施封鎖措施，進一步加重對經濟的打擊。

中國內地與主要經濟體（尤其是美國）之間的緊張局勢升級，對供應鏈、進出口和許多其他業務帶來更高風險。預期在美國總統大選後，仍然會延續對中國實施的關稅和制裁，而中美關係日後的發展方向相信在數個月後才會較為明朗。

此等宏觀經濟逆境加上本地社會議題尚未解決，可能令香港物業市場出現調整，但由於房屋供應短缺和低利率環境，預料不會出現大幅下滑。

近期市場對新住宅項目反應熱烈，顯示需求已積壓至一定水平。商業物業方面，由於營商氣氛疲弱，租金收入可能面臨進一步下行壓力。香港特別行政區政府已公佈審慎的援助政策，包括放寬按揭保險計劃的資格要求以及暫停空置稅的立法程序。

集團預料內地中央政府將繼續採取防止房地產泡沫的措施，維持健康穩定的物業市場，促進市場可持續長期發展。隨著城市化趨勢持續，高消費族群增加，中國消費者對優質物業的需求保持穩定。事實上，中國物業市場在疫情引發的短暫低迷後已穩定復甦。集團將繼續在長江三角洲物色商機，鞏固在區內的市場地位。

儘管短期內經濟動盪將會持續，集團在核心業務方面，將繼續堅守行之有效的策略，謹慎尋求具有持久價值的投資機會、控制成本並維持穩健的流動資金。集團會維持靈活的經營方針，使其能夠把握商機、管理潛在風險，同時維護股東利益。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

期內，除了第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)有所偏離外，本公司已全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。本公司已故董事會主席查懋聲先生及董事會副主席兼董事總經理查懋成先生因有其他公務在身，未能出席本公司於2020年8月19日舉行之股東週年大會(「股東年會」)；本公司執行董事鄧滿華先生擔任股東年會主席。鍾心田先生(執行董事)、范鴻齡先生(獨立非執行董事(「獨董」)兼薪酬委員會及企業管治委員會成員)及鄧貴彰先生(獨董、審核委員會主席及提名委員會及企業管治委員會成員)均有出席股東年會以回應提問。

## 審閱中期業績

集團本期間的中期業績未經審核，但已由本公司的審核委員會及集團核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

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，2020年11月18日

於本公告日期，董事會成員為：

### 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

范鴻齡先生

張永霖先生

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