

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2021年3月31日止年度 之 全年業績公告

業績

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2021年3月31日止年度(「2021財年」)之經審核全年業績。

業績摘要

- 集團2021財年之收入及豁除投資物業公平值未變現收益淨額之基礎淨溢利分別為3,942.3百萬港元及868.6百萬港元，較上年度之4,696.5百萬港元及1,142.1百萬港元分別減少16.1%及23.9%。
- 若撇除上年度出售集團菲律賓醫療業務所得之163.5百萬港元一次性收益計算，集團之基礎淨溢利應較上年度之978.6百萬港元減少11.2%。
- 物業發展及物業投資分部收益錄得輕微下降，主要由於2021財年內竣工項目減少，以及西港都會中心進行翻新工程影響出租率。
- 新冠肺炎疫情及社交距離措施嚴重打擊配套服務及酒店業務分部，但由於政府提供多項補助及補貼，加上集團靈活調動服務提供時間及加強經營成本控制，故只有酒店業務分部錄得虧損增加。
- 於2021財年，798百萬港元之票據及2,300百萬港元之銀團貸款以新的企業貸款再融資，故平均融資成本由上年度之3.0%降低至1.4%。
- 集團持有的資本資源總額為5,833.3百萬港元，當中包括銀行結餘及現金約3,060.9百萬港元及未提取銀行信貸額約2,772.4百萬港元，加上淨資本負債比率處於19.5%的低水平，使集團具備有利條件，以應付日後開拓新商機的資金需要。
- 2021財年的每股基本盈利為60.4港仙，而上年度則為109.4港仙。

股息

董事會建議向於2021年9月3日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)宣派2021財年之末期股息每股5港仙(2020年：7港仙)。建議末期股息於本公司2021年8月25日所舉行之2021年股東週年大會(「2021股東年會」)上獲批准後，將於2021年9月20日派付。建議末期股息連同截至2020年9月30日止6個月之中期股息每股4港仙計算，2021財年之股息總額為每股9港仙(2020年：12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2021年8月20日至25日(包括首尾兩天)及於2021年9月1日至3日(包括首尾兩天)，分別就2021股東年會及末期股息暫停辦理股份過戶登記手續。於上述兩段期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席2021股東年會並於會上投票及收取2021財年之建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票最遲須分別於2021年8月19日及8月31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。2021股東年會通告將隨後於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站刊發及發送予本公司股東。

綜合損益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入	3	3,942.3	4,696.5
銷售成本		<u>(2,159.0)</u>	<u>(2,756.1)</u>
毛利		1,783.3	1,940.4
其他收入		296.2	168.2
其他收益及虧損	4	83.3	45.6
銷售、行政及其他營運開支		(677.8)	(494.4)
出售附屬公司之收益		—	182.5
若干物業由持作出售物業及供出售發展中 物業轉撥至投資物業時之重估收益		—	297.6
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		3.5	3.3
未變現收益		20.0	144.1
財務費用	5	(88.3)	(271.8)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>220.6</u>	<u>506.6</u>
除稅前溢利	6	1,640.7	2,522.0
稅項	7	<u>(512.1)</u>	<u>(837.7)</u>
本年度溢利		<u>1,128.6</u>	<u>1,684.3</u>
下列應佔本年度溢利：			
本公司擁有人	8	897.3	1,624.6
非控股權益		<u>231.3</u>	<u>59.7</u>
		<u>1,128.6</u>	<u>1,684.3</u>
		港仙	港仙
每股盈利	10		
基本		<u>60.4</u>	<u>109.4</u>
攤薄		<u>60.4</u>	<u>109.4</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2021年3月31日止年度

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本年度溢利	<u>1,128.6</u>	<u>1,684.3</u>
其他全面收益/(開支)：		
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：		
年內公平值變動	(3.5)	(30.0)
公平值變動產生之遞延稅項	(0.7)	1.0
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	—	15.7
分佔合營公司之資產重估儲備	<u>—</u>	<u>3.2</u>
	<u>(4.2)</u>	<u>(10.1)</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	563.7	(388.0)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	411.6	(295.7)
境外附屬公司出售/撤銷註冊時解除匯兌儲備	<u>(77.8)</u>	<u>(16.4)</u>
	<u>897.5</u>	<u>(700.1)</u>
本年度其他全面收益/(開支)(扣除稅項後)	<u>893.3</u>	<u>(710.2)</u>
本年度全面收益總額	<u>2,021.9</u>	<u>974.1</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,790.6	906.5
非控股權益	<u>231.3</u>	<u>67.6</u>
	<u>2,021.9</u>	<u>974.1</u>

綜合財務狀況表
於2021年3月31日

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		15,075.2	14,766.5
物業、廠房及設備		2,768.0	2,724.8
使用權資產		103.0	71.6
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		9,643.0	9,046.7
供出售待發展物業		932.4	—
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		52.6	55.9
按公平值計入損益之金融資產		527.3	488.8
按攤銷成本計量之債務工具投資		85.1	81.1
其他資產		335.7	212.7
遞延稅項資產		113.9	39.4
		<u>29,636.2</u>	<u>27,487.5</u>
流動資產			
存貨		44.3	43.8
持作出售物業		2,205.1	2,584.3
供出售發展中物業		2,131.6	3,297.6
應收貿易賬款	11	79.5	29.5
按金、預付款項及其他應收款項		733.9	1,039.8
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		193.3	188.9
按攤銷成本計量之債務工具投資		26.8	30.0
可退回稅項		29.3	24.0
銀行結餘及現金		3,060.9	2,511.4
		<u>8,508.8</u>	<u>9,753.4</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	1,032.2	1,289.1
已收按金及其他金融負債		151.7	193.4
合約負債		300.2	1,204.9
一年內到期之銀行及其他貸款		776.8	4,108.8
租賃負債		18.9	17.3
一年內到期之其他負債		295.0	350.6
應付稅項		463.3	249.3
		<u>3,038.1</u>	<u>7,413.4</u>
流動資產淨值		<u>5,470.7</u>	<u>2,340.0</u>
總資產減流動負債		<u>35,106.9</u>	<u>29,827.5</u>

	附註	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
非流動負債			
合約負債		30.3	—
一年後到期之銀行及其他貸款		6,908.0	3,212.4
租賃負債		57.9	65.7
一年後到期之其他負債		1,037.0	1,330.5
遞延稅項負債		<u>469.0</u>	<u>472.7</u>
		<u>8,502.2</u>	<u>5,081.3</u>
		<u>26,604.7</u>	<u>24,746.2</u>
資本及儲備			
股本	13	371.3	371.3
儲備		<u>23,312.6</u>	<u>21,696.1</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>23,683.9</u>	22,067.4
非控股權益		<u>2,920.8</u>	<u>2,678.8</u>
		<u>26,604.7</u>	<u>24,746.2</u>

綜合財務報表附註

截至2021年3月31日止年度

1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

除若干物業及金融工具於各報告期末按公平值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團於本年度已首次應用以下香港會計師公會頒佈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	經修訂之財務報告概念框架

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，大致相同或更低；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。

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對集團之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團並未提前應用以下已頒佈但尚未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17號	保險合約
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	租賃
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 – 達到預期可使用狀態前的銷售收入
香港會計準則第39號、香港財務報告 準則第4號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革第二階段
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制之合併的會計處理
香港解釋公告第5號(2020)	財務報表列報 – 借款人對包含可隨時要求償還條款的 定期貸款的分類

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、運輸及物業管理服務)、酒店業務及醫療保健。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

收入分類

	截至2021年3月31日止年度					總計 百萬港元
	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	
貨品或服務種類：						
銷售物業	2,766.1	—	—	—	—	2,766.1
酒店收入	—	—	—	124.4	—	124.4
提供醫療保健服務	—	—	—	—	132.8	132.8
提供其他服務	13.3	29.4	397.5	—	—	440.2
來自客戶合約之收入	2,779.4	29.4	397.5	124.4	132.8	3,463.5
租金收入	5.5	473.3	—	—	—	478.8
綜合收入，如呈報	2,784.9	502.7	397.5	124.4	132.8	3,942.3
地區市場：						
香港及澳門	1,558.7	446.0	397.5	104.1	132.8	2,639.1
中國內地	1,183.2	—	—	—	—	1,183.2
日本	—	56.7	—	—	—	56.7
東南亞	43.0	—	—	20.3	—	63.3
總計	2,784.9	502.7	397.5	124.4	132.8	3,942.3
收入確認時間：						
於某個時間點	2,766.1	—	294.4	58.8	132.8	3,252.1
隨時間	13.3	29.4	103.1	65.6	—	211.4
總計	2,779.4	29.4	397.5	124.4	132.8	3,463.5

截至2020年3月31日止年度

	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
貨品或服務種類：						
銷售物業	3,210.3	—	—	—	—	3,210.3
酒店收入	—	—	—	264.4	—	264.4
提供醫療保健服務	—	—	—	—	258.9	258.9
提供其他服務	7.8	28.3	422.2	—	—	458.3
來自客戶合約之收入	3,218.1	28.3	422.2	264.4	258.9	4,191.9
租金收入	4.7	499.9	—	—	—	504.6
綜合收入，如呈報	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</u>
地區市場：						
香港及澳門	7.6	471.8	422.2	153.2	151.2	1,206.0
中國內地	3,210.3	0.5	—	—	—	3,210.8
日本	—	55.9	—	—	—	55.9
東南亞	4.9	—	—	111.2	107.7	223.8
總計	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</u>
收入確認時間：						
於某個時間點	3,210.3	—	317.0	126.3	258.9	3,912.5
隨時間	7.8	28.3	105.2	138.1	—	279.4
總計	<u>3,218.1</u>	<u>28.3</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,191.9</u>

營運分部

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分析本年度集團之收入及業績：

	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2021年3月31日止年度						
收入						
分部收入 - 集團、聯營公司及合營公司						
對外部客戶之銷售額	3,015.6	2,170.8	397.5	124.4	132.8	5,841.1
扣除聯營公司及合營公司之收入	(230.7)	(1,668.1)	—	—	—	(1,898.8)
綜合收入，如呈報	<u>2,784.9</u>	<u>502.7</u>	<u>397.5</u>	<u>124.4</u>	<u>132.8</u>	<u>3,942.3</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a)	729.8	765.9	90.3	(88.0)	11.3	1,509.3
扣除非集團分佔聯營公司及合營公司						
之已變現業績	<u>6.0</u>	<u>(226.7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(220.7)</u>
集團應佔業績	<u>735.8</u>	<u>539.2</u>	<u>90.3</u>	<u>(88.0)</u>	<u>11.3</u>	<u>1,288.6</u>
未分配其他收入						91.5
未分配公司費用						(196.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(70.4)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額						
(附註b)						20.7
集團應佔合營公司於投資物業權益						
之公平值變動之未變現虧損淨額，						
扣除遞延稅項						<u>(5.4)</u>
本年度溢利						1,128.6
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(231.3)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>897.3</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2020年3月31日止年度						
收入						
分部收入 – 集團、聯營公司及合營公司						
對外部客戶之銷售額	4,301.0	2,164.7	422.2	264.4	258.9	7,411.2
扣除聯營公司及合營公司之收入	(1,078.2)	(1,636.5)	—	—	—	(2,714.7)
綜合收入，如呈報	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</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a)	875.2	755.5	39.5	(32.8)	150.2	1,787.6
扣除非集團分佔聯營公司及合營公司						
之已變現業績	(113.1)	(211.7)	—	—	—	(324.8)
集團應佔業績	<u>762.1</u>	<u>543.8</u>	<u>39.5</u>	<u>(32.8)</u>	<u>150.2</u>	<u>1,462.8</u>
未分配其他收入						62.0
未分配公司費用						(174.3)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(212.0)
若干物業由持作出售物業及供出售發展中						
物業轉撥至投資物業時之重估收益						248.5
投資物業公平值變動之未變現收益淨額						
(附註b)						133.3
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>164.0</u>
本年度溢利						1,684.3
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(59.7)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>1,624.6</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，扣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2021年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現收益淨額為20.7百萬港元（2020年：133.3百萬港元），指投資物業公平值變動之未變現收益20.0百萬港元（2020年：144.1百萬港元）扣除因公平值變動而產生之遞延稅項抵免0.7百萬港元（2020年：遞延稅項支出10.8百萬港元）。

分部溢利/(虧損)指各分部賺取之溢利/(產生之虧損)，不計入分配未分配其他收入、未分配公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、若干物業由持作出售物業及供出售發展中物業轉撥至投資物業時之重估收益、投資物業公平值變動之未變現收益淨額以及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/(虧損)淨額，扣除遞延稅項。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告之措施。

以上呈報之所有分部收入均來自外部客戶。

集團並無披露按營運及可呈報分部劃分之資產及負債之分析，因為有關分析並非由主要營運決策者檢討或定期提供予主要營運決策者作檢討。

其他分部資料

	物業發展	物業投資	配套服務	酒店業務	醫療保健	未分配 金額	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至2021年3月31日止年度							
計量分部損益所包括之金額：							
分部間之銷售收入*	—	(1.9)	(5.0)	(0.3)	—	—	(7.2)
物業、廠房及設備之折舊	23.4	18.2	48.5	71.6	6.0	11.4	179.1
使用權資產之折舊	3.9	—	1.3	—	13.6	3.4	22.2
撥回貸款予合營公司之減值虧損	—	(0.3)	—	—	—	—	(0.3)
按攤銷成本計量之債務工具投資之 減值虧損	—	—	—	—	—	0.2	0.2
按公平值計入損益之金融資產虧損淨額	—	—	—	—	—	2.9	2.9
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(0.3)	2.3	0.6	—	0.4	—	3.0
利息收入	(33.4)	—	—	(0.2)	(0.2)	(16.3)	(50.1)
財務費用	1.8	3.2	2.0	—	0.7	80.6	88.3
所得稅支出/(抵免)	479.5	11.6	(0.1)	(0.7)	1.3	20.5	512.1
分佔聯營公司業績	0.1	—	—	—	—	—	0.1
分佔合營公司業績	0.7	(226.7)	—	—	—	5.4	(220.6)

	物業發展	物業投資	配套服務	酒店業務	醫療保健	未分配 金額	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元

截至2020年3月31日止年度

計量分部損益所包括之金額：

分部間之銷售收入*	—	(1.1)	(11.1)	(0.1)	—	—	(12.3)
物業、廠房及設備之折舊	20.8	20.2	44.7	65.5	7.4	10.3	168.9
使用權資產之折舊	0.2	4.3	1.6	—	15.8	0.3	22.2
貸款予合營公司之減值虧損	—	0.7	—	—	—	—	0.7
按攤銷成本計量之債務工具投資之 減值虧損	—	—	—	—	—	0.3	0.3
其他應收款項之減值虧損	—	—	—	—	3.7	—	3.7
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	—	—	3.3	—	3.3
按公平值計入損益之金融資產收益淨額	—	—	—	—	—	(48.3)	(48.3)
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	(182.5)	—	(182.5)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	—	0.5	(0.2)	—	—	0.1	0.4
利息收入	(21.1)	(12.0)	—	(0.9)	—	(24.3)	(58.3)
財務費用	27.6	3.4	2.4	—	2.3	236.1	271.8
所得稅支出	655.3	139.7	4.0	2.8	19.8	16.1	837.7
分佔聯營公司業績	0.2	(0.1)	—	—	—	—	0.1
分佔合營公司業績	(131.2)	(211.4)	—	—	—	(164.0)	(506.6)

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易價格乃參照現行市價或實際產生成本(視乎適用情況而定)釐定。

主要產品及服務之收入

以下為集團主要產品及服務之收入分析：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
銷售物業	2,766.1	3,210.3
租金收入	478.8	504.6
酒店收入	124.4	264.4
提供醫療保健服務	132.8	258.9
提供其他服務	440.2	458.3
	3,942.3	4,696.5

地區資料

截至2021年3月31日及2020年3月31日止各年度，集團之業務位於香港及澳門、中國內地、日本及東南亞。

集團來自外部客戶(以物業、交付貨品或提供服務之所在地為基準，就租金收入而言，以物業所在地為基準)之收入及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產資料之詳情如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產(附註a)	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
香港及澳門	2,639.1	1,206.0	15,904.0	15,747.0
中國內地	1,183.2	3,210.8	3,511.8	2,758.8
日本	56.7	55.9	1,125.1	1,157.1
東南亞(附註b)	63.3	223.8	1,789.9	840.0
	<u>3,942.3</u>	<u>4,696.5</u>	<u>22,330.8</u>	<u>20,502.9</u>

附註：

(a) 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

(b) 來自東南亞個別國家之收入少於集團收入之10%。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收入少於集團總收入之10%。

4 其他收益及虧損

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
其他收益/(虧損)包括下列各項：		
撤銷註冊附屬公司之淨收益	77.2	16.8
外匯匯兌淨收益/(虧損)	11.9	(11.1)
出售物業、廠房及設備之虧損	(3.0)	(0.4)
物業、廠房及設備之減值虧損	—	(3.3)
按公平值計入損益之金融資產之淨(虧損)/收益	<u>(2.9)</u>	<u>48.3</u>
	83.2	50.3
預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)包括下列各項：		
撥回/(確認)貸款予合營公司之減值虧損	0.3	(0.7)
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(0.2)	(0.3)
其他應收款項之減值虧損	<u>—</u>	<u>(3.7)</u>
	<u>83.3</u>	<u>45.6</u>

5 財務費用

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	95.3	205.6
非控股股東墊款	19.8	36.9
租賃負債	3.0	4.2
來自合約負債重大融資成分之財務費用	—	25.5
銀行及其他貸款安排費用	<u>23.8</u>	<u>34.4</u>
	141.9	306.6
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(53.6)</u>	<u>(34.8)</u>
	<u>88.3</u>	<u>271.8</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業、在建資產及翻新中投資物業融資，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1.65%(2020年：3.43%)。

6 除稅前溢利

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	8.2	9.4
非審計服務	2.0	2.9
已銷售物業成本	1,467.4	1,372.3
工資、薪金、獎金及其他福利	585.9	665.0
退休福利計劃供款	<u>21.2</u>	<u>25.5</u>
已產生員工成本(包括董事酬金)	<u>607.1</u>	<u>690.5</u>
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(466.5)	(493.0)
其他物業	(12.3)	(11.6)
減：支出	<u>45.0</u>	<u>46.4</u>
	<u>(433.8)</u>	<u>(458.2)</u>
物業、廠房及設備之折舊	179.1	168.9
使用權資產之折舊	<u>22.2</u>	<u>22.2</u>

7 稅項

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	136.2	33.7
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	224.7	325.9
土地增值稅	<u>242.7</u>	<u>401.8</u>
	603.6	761.4
本年度遞延稅項	<u>(91.5)</u>	<u>76.3</u>
	<u>512.1</u>	<u>837.7</u>

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法及其實施條例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於該兩個年度在其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

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，地價增值即物業出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)。

8 本公司擁有人應佔本年度溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利包括：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
(a) 年內投資物業公平值變動之未變現收益/(虧損)淨額		
– 集團	20.0	144.1
遞延稅項抵免/(支出)	0.7	(10.8)
非控股權益應佔	<u>13.4</u>	<u>53.7</u>
	34.1	187.0
– 合營公司，扣除遞延稅項	(5.4)	164.0
– 若干物業由持作出售物業及供出售發展中 物業轉撥至投資物業時之重估收益，扣除 遞延稅項及非控股權益	<u>—</u>	<u>131.5</u>
	<u>28.7</u>	<u>482.5</u>
(b) 豁除投資物業公平值未變現收益淨額之溢利	868.6	1,142.1
年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>74.2</u>	<u>4.0</u>
	<u>942.8</u>	<u>1,146.1</u>
小計	971.5	1,628.6
減：年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>(74.2)</u>	<u>(4.0)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>897.3</u>	<u>1,624.6</u>

9 股息

	2021年 百萬港元	2020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 (2020年：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
派付截至2021年3月31日止財政年度之中期股息每股4港仙 (2020年：派付截至2020年3月31日止財政年度之中期股息每股5港仙)	<u>59.4</u>	<u>74.3</u>
	<u>163.4</u>	<u>163.4</u>

本公司董事擬派截至2021年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙(2020年：截至2020年3月31日止財政年度每股7港仙)，合共約74.3百萬港元(2020年：104.0百萬港元)。

10 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：

	2021年 百萬港元	2020年 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 本年度溢利)	<u>897.3</u>	<u>1,624.6</u>
	2021年	2020年
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	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>—</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>1,485,301,803</u>

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2021年及2020年3月31日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11 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(扣除信貸虧損撥備)於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
尚未到期	42.7	0.6
逾期：		
0-60天	29.4	25.0
61-90天	2.2	0.6
超過90天	5.2	3.3
	<u>79.5</u>	<u>29.5</u>

12 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款117.1百萬港元(2020年：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：

	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
尚未到期	71.3	107.0
逾期：		
0-60天	42.3	24.6
61-90天	0.3	2.9
超過90天	3.2	2.9
	<u>117.1</u>	<u>137.4</u>

13 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2019年4月1日、2020年3月31日、2020年4月1日 及2021年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2019年4月1日、2020年3月31日、2020年4月1日 及2021年3月31日	<u>1,485,301,803</u>	<u>371.3</u>

業務回顧

(除下文另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有)

本公司是一家主要經營物業發展及投資業務的綜合企業。集團的主要策略是提升資產價值，並透過持續發展愉景灣旗艦項目、收購不同規模的地塊或項目進行發展/重建，以及為旗下投資物業增值，從而達到目標。集團亦不斷物色機會，務求擴大其物業組合。

土地儲備

於2021年3月31日，集團應佔土地儲備面積合計8,908,000平方呎(包括由合營公司持有的土地)，待履行相關條件及條款後，該等土地將作物業發展用途。集團於2021財年亦已收購430,000平方呎可建總樓面面積。

物業發展及投資業務

於2021財年，集團物業發展及投資業務的收入由上年度的5,108百萬港元減少至4,237百萬港元，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收入949百萬港元(2020年：1,357百萬港元)。

集團物業發展及投資業務的收益則達1,275百萬港元(2020年：1,306百萬港元)，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益226百萬港元(2020年：343百萬港元)。

香港 - 物業發展

雖然新冠肺炎疫情已大致受控，但由於社交距離措施仍然生效，加上經濟下滑及失業率上升等因素，對經濟及社會持續構成影響。然而在過去數月，低息環境及政府的扶持政策帶動壓抑已久的需求，物業成交宗數及樓價漸見回穩。

集團於2021財年繼續銷售三個主要現有項目，並預期於2021年底或2022年初推售另外一個項目。

愉景灣意堤
(佔50%權益)

單位總數：196個
已售單位：144個(於2021財年內售出59個)
2021財年銷售收益：719百萬港元
128個已售單位的收入已於2021財年入賬

愉景灣意峰
(佔50%權益)

單位總數：21幢花園洋房
已售單位：2幢(於2021財年內售出1幢)
2021財年銷售收益：52百萬港元

沙田尚珩
(佔50%權益)

單位總數：61個
已售單位：59個(於2021財年內售出7個)
2021財年銷售收益：295百萬港元
5個已售單位的收入已於2021財年入賬

大埔露輝路
(佔40%權益)

規劃單位總數：262個
總樓面面積：497,000平方呎
預計推售時間：2021年底或2022年初
現況：上蓋工程進行中

集團於2021年5月已接納政府就愉景灣總綱圖則第7.0E號提出的基本條款及補地價建議，令集團在香港的住宅土地組合將增加超過130萬平方呎，可提供逾1,400個住宅單位。集團於愉景灣持有50%權益。

於2021財年，集團收購位於土瓜灣的聯合報大廈，並正進行規劃申請，將其重建為住宅大廈。另外，集團於2021年4月購入荷李活道住宅重建項目，現正進行規劃及設計。

香港 – 物業投資

香港營商氣氛欠佳，加上各項抗疫措施，影響物業投資分部的表現。集團與商業租戶進行溝通，並向個別有需要的租戶提供租金寬減。

集團在愉景灣的物業投資項目於2021財年表現穩定。截至2021年3月31日，愉景廣場及愉景北商場分別錄得90%及97%的承租率。集團持有愉景灣物業投資項目50%權益。

愉景廣場的擴建部分於2021財年啟用後，令集團的投資物業組合增加約59,000平方呎。場內提供一系列全新購物及餐飲選擇，並設有全港最新的溜冰場，成為住戶及訪客的消閒好去處。

截至2021年3月31日，集團旗下另外兩個投資項目：荃灣中染大廈及九龍塘住宅大廈-合勤名廈，分別錄得93%及96%的出租率。

位於長沙灣的西港都會中心現正翻新成商業大廈，預計於2021年中完工，將進一步提升集團投資物業組合的價值。

中國內地 – 物業發展

隨著疫情受到控制，中國內地物業市場及需求回升，銷售活動陸續展開。然而，中國政府為了穩定樓市繼續實施房價調控政策，故預期成交量將穩步增長。限價政策推動發展商更注重提升物業項目的質量，有助促進樓市的長期可持續增長。

兩個重點住宅項目已於2021財年獲批入伙紙，並預定於2021年中推出市場。另外，集團於2021財年在杭州投得第二塊用地。

嘉興家逸園

單位總數：**188個中層公寓單位**
總樓面面積：**342,000平方呎**
入伙紙批出日期：**2020年12月**
預計推售時間：**2021年中**

嘉興畔月灣

單位總數：**98個中層公寓單位及別墅**
總樓面面積：**210,000平方呎**
入伙紙批出日期：**2020年12月**
預計推售時間：**2021年中**

集團在中國內地持有其他發展中住宅項目，包括：

項目	總樓面面積(平方呎)	現況
浙江省嘉興市		
星逸園	768,000	392個高層公寓單位及別墅 地基工程進行中 預計落成時間：2023年
浙江省杭州市		
臨安區07-R2-05號地塊	430,000	地積比率：1.0-1.2 項目正在規劃中，將發展成低密度住宅

集團將繼續在中國內地發掘投資機遇，將業務版圖擴展至其他城市，當中以長三角為核心區域。

中國內地 – 物業投資

年內，中國內地零售業重拾升軌，商界及消費者信心恢復，勢頭尤以上海最為強勁，有助集團中國內地的物業投資業務。

位於上海的興業太古滙為集團佔50%權益的項目，年內整體表現穩定。截至2021年3月31日，香港興業中心一座及二座兩幢辦公樓的出租率達97%，而商場的出租率亦有91%，商場的營業額及人流按年錄得雙位數字的增長。

位於天津的津匯廣場為集團佔15%權益的投資物業，總樓面面積超過160萬平方呎，由兩幢甲級辦公樓及一座名為「和平大悅城」的商場組成。和平大悅城是年輕一代的購物熱點。於2021財年，商場及兩幢辦公樓的平均出租率分別維持於89%及85%的水平。另外，截至2021年3月31日，出租公寓大悅樂邑的出租率達65%。津匯廣場整體出租情況良好，並為集團帶來穩定的租金收入。

泰國 – 物業發展

泰國經濟遭受新冠肺炎疫情重創，但集團仍然對泰國中長期的經濟發展感到樂觀，繼續以審慎的態度營運泰國的業務，並正重新審視Rama 3及Ramintra Road兩個項目與位於Wireless Road的地塊的施工計劃。泰國團隊亦已整裝待發，當宏觀局勢好轉時即可發展各項目。

日本 – 物業投資及發展

集團繼續於東京物業市場佔一席位，五項投資物業的租務表現均令人滿意，出租率介乎89%至100%之間，賺取穩定的經常性現金收入。此外，集團於北海道新雪谷擁有面積達646,000平方呎的用地，已預留發展為高尚度假村。

交通運輸服務

集團旗下多家附屬公司負責營運愉景灣的渡輪、陸路交通及隧道服務，而集團持有該等公司50%權益。

在新冠肺炎疫情下，社交距離措施嚴格執行，令市民減少社交、商業及學習活動，各行各業都承受著不同程度的衝擊，集團的渡輪及巴士服務的乘客量亦受到負面影響。

除了維修成本上漲及嫻熟技術操作人員短缺等日常營運問題外，交通運輸部門在疫下還要遵守嚴格的衛生要求，加上在愉景灣的活動舉行次數減少，令營運不斷受壓。

幸而，集團成功申領防疫抗疫基金，並自2020年4月起獲得為渡輪航線而設的特別協助措施，令財政壓力稍為得以舒緩。

於2020年8月，愉景灣的車隊增添兩部符合歐盟六期排放標準的全新雙層巴士，既可在繁忙時間增加載客量之餘，又能體現集團促進可持續發展的決心。此外，亦改善了渡輪的座椅、地墊及顯示屏，讓乘客更覺舒適。

酒店及會所業務

香港

隨著世界各地長時間實施旅遊限制及社交距離措施，集團的酒店及會所業務大受打擊。然而，因應留港度假的熱潮，香港愉景灣酒店推出的多種推廣活動備受追捧，締造了業務契機。

集團預期隨著疫苗接種率上升，全球旅遊業將逐漸恢復，重回正軌。

Lantau Yacht Club第二期翻新工程於2021財年竣工，會所換上新貌後亦已開幕。會員招募進展理想。縱使2020年的經濟不景氣，香港遊艇銷情仍然暢旺，因此集團對區內遊艇業的發展亦感到樂觀。Lantau Yacht Club在遊艇社群中也贏得越來越多的青睞。

愉景灣高爾夫球會已完成球道翻新工作。鑒於旅遊限制持續，本地球手對香港球場的需求增加，球會因而受惠；至於愉景灣康樂會及海澄湖畔會所，由於疫下多次停業及需要遵守社交距離限制，業績難免受到影響。各會所會按一貫做法，繼續因時制宜，審慎經營業務。

集團於愉景灣的酒店及各會所持有50%的權益。

中國內地

中國內地疫情防控成功，加上強勁的商務及旅遊內需支持，帶動上海素凱泰酒店、鋪舍及鋪舍公寓式酒店的入住率於2021財年迅速恢復，取得驕人成績。

集團持有上述中國內地酒店業務的50%權益。

泰國

泰國政府勒令全國封城、關閉各類場所及實施社交距離限制，對The Sukhothai Bangkok的業務造成影響。然而，酒店於疫情期間屢膺殊榮，包括榮獲《Travel +Leisure》評為Top 500 Hotels in the World以及Top 2020 Fine Dining in Thailand，實屬各員工全力以赴提供優質服務的成果。

未來，The Sukhothai Bangkok將會重塑酒店產品、推動品牌發展及明確品牌定位，繼續鞏固其穩健的市場地位。

醫療保健業務

健力控股有限公司（「健力」）為集團的全資附屬公司，提供全面的醫療保健服務，網絡遍及香港及澳門。集團於2021財年收購恒健牙科醫務所餘下43%權益後，已全權控制旗下所有醫療保健業務，範疇包括提供慢性疾病管理的專科服務、中醫、牙科及醫學診斷服務。集團亦為超過250間涵蓋普通科、專科及物理治療的聯營診所醫療網絡提供管理服務。

於2021財年，健力在荃灣開設全新的磁力共振掃描中心及在中環開設第三間中醫診所，將服務範圍及網絡覆蓋進一步擴大。

展望

集團一向貫徹執行行之有效的核心策略，同時保持靈活變通。雖然經濟逐漸復甦，但面對疫情持續影響及中美之間等國際地緣政治緊張的局勢，集團預期短至中期經濟仍然波動。

中國內地經濟表現相信將比其他國家優勝，主要城市對住屋的殷切需求亦將更趨強烈。集團預測住宅樓價將會穩步上升，而且消費者亦日益重視房屋的品質，預期這一趨勢將有利於物業市場的整體發展，並可配合集團長期致力建設優質住房的宗旨。

至於香港方面，由於房屋供應短缺，香港於2021財年的住宅樓價繼續堅挺。集團銳意持續優化現有項目、開發新項目及收購市區重建項目，三管齊下爭取最大回報。集團對香港樓市的長遠前景持續樂觀。

財務回顧

整體業績

集團2021財年之綜合收入為3,942.3百萬港元(2020年：4,696.5百萬港元)，較上年度減少16.1%，主要由於物業發展、酒店業務及醫療保健分部之收入貢獻下降所致。

集團2021財年豁除投資物業公平值未變現收益淨額之基礎淨溢利為868.6百萬港元(2020年：1,142.1百萬港元)，減幅為23.9%。

若撇除上年度出售集團菲律賓醫療業務所得之163.5百萬港元一次性收益計算，集團之基礎淨溢利應較上年度之978.6百萬港元減少11.2%。

集團錄得本公司擁有人應佔溢利897.3百萬港元(2020年：1,624.6百萬港元)，較上年度減少44.8%。集團之每股基本盈利為60.4港仙(2020年：109.4港仙)，減幅相同。

分部業績分析

物業發展

物業發展分部業績輕微下滑3.5%至735.8百萬港元(2020年：762.1百萬港元)，主要由於2021財年之竣工物業數目減少，以及所入賬的收入主要來自香港「意堤」之物業銷售及中國內地「香港興業耦園」及「中山學林苑」之物業存貨銷售。而於上年度，分部業績則主要來自中國內地項目「香港興業環頤灣」及「香港興業耦園」之物業銷售以及「中山學林苑」之物業存貨銷售。截至2021年3月31日，集團已出售但未入賬之物業銷售額達767.8百萬港元。

物業投資

物業投資分部業績下降0.8%至539.2百萬港元(2020年：543.8百萬港元)，主要由於西港都會中心於2021財年進行翻新工程，對出租率造成影響。除此之外，投資物業組合整體表現維持穩定。集團於2021財年收購工業大廈－聯合報大廈，並出售香港多個非核心的租賃住宅物業，從而增強投資物業組合的整體盈利潛力。

配套服務及酒店業務

新冠肺炎疫情及社交距離措施嚴重打擊集團配套服務及酒店業務兩個相當依賴旅遊觀光行業之業務分部。

儘管新冠肺炎疫情對集團交通運輸服務之乘客量及愉景灣高爾夫球會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所各類服務及設施之使用量造成影響，但由於集團旗下之服務營辦商獲得政府提供防疫抗疫基金及為期五年的特別協助措施等多項補助及補貼，故集團之配套服務分部收益增加128.6%至90.3百萬港元(2020年：39.5百萬港元)。另一方面，集團亦因時制宜採取節省成本措施及靈活調動服務提供時間，以應付各種挑戰。

自新冠肺炎疫情爆發以來，集團酒店業務之入住率一直深受影響，The Sukhothai Bangkok之入住率更因曼谷封城而跌至歷史新低，令分部業績銳跌至虧損88.0百萬港元(2020年：虧損32.8百萬港元)。鑒於香港市民對留港度假之需求殷切，加上促銷優惠備受追捧，香港愉景灣酒店之入住率高於市場水平。此外，集團亦積極部署降低經營成本之措施，以減輕財政負擔。

醫療保健

儘管健力之收益減少138.9百萬港元至11.3百萬港元(2020年：150.2百萬港元)，若撇除上年度出售其菲律賓醫療業務所得之163.5百萬港元一次性收益計算，醫療保健分部之整體表現保持穩定。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2021年3月31日，集團持有銀行結餘及現金3,060.9百萬港元(2020年：2,511.4百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額7,684.8百萬港元(2020年：7,321.2百萬港元)後之債務淨額為4,623.9百萬港元。

於2021年3月31日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔37%、人民幣約佔47%、美元約佔2%、日圓約佔6%、新加坡元約佔5%，其餘則主要為泰銖。

於2021年3月31日，集團之債務組合主要包括為其營運資金及發展項目提供融資之雙邊及銀團銀行貸款。集團已於2020年5月悉數贖回非上市票據，亦將可透過設立中期票據計劃或發行單一票據，於有需要時繼續在資本市場融資。

銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內的佔10.1%(2020年：56.1%)、一年至兩年內的佔1.4%(2020年：6.3%)及兩年至五年內的佔88.5%(2020年37.6%)。

於2021年3月31日，集團所有銀行借貸及其他貸款均按浮動利率計息。集團之銀行借貸及其他貸款總額中以港元計值的約佔87%，其餘則為日圓。

股東資金及資本負債比率

於2021年3月31日，集團之股東資金增加1,616.5百萬港元至23,683.9百萬港元(2020年：22,067.4百萬港元)。

於2021年3月31日，按集團綜合借貸淨額除以股東資金計算之集團資本負債比率為19.5%（2020年：21.8%）。

備用信貸

於2021年3月31日，集團之備用貸款總額為10,461.0百萬港元（2020年：12,820.6百萬港元），其中95.2%為已承諾信貸額。

於2021年3月31日，未動用之信貸額約為2,772.4百萬港元（2020年：5,495.6百萬港元）。其減少乃主要由於一項銀團貸款以較小規模及更有利條款再融資以及贖回集團之非上市票據。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2021財年，集團為798百萬港元之票據及2,300百萬港元之銀團貸款以新的企業貸款再融資，將平均融資成本由上年度之3.0%降低至1.4%。

憑藉未動用貸款融資、庫存現金及預期營運現金流，集團具備足夠的財務資源，可為其現有承諾及日後之潛在投資機會提供資金。

庫務政策

集團已集中其庫務職能，並在庫務管理方面採取審慎政策。集團密切審查及監控其外匯風險。為管理若干海外投資所面對之外匯風險，集團維持若干對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期或期貨安排。集團之銀行信貸額主要按浮動息率計算，並將在合適及需要時為中短期之借貸安排利率掉期，以管理利率風險。

衍生金融工具的使用受到嚴格監控，並主要用以管理所承擔之利率及貨幣風險。集團之政策為嚴格限制使用金融衍生工具作投機用途。

主要收購事項及項目

於2020年6月，集團以557百萬港元之代價收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之地塊。代價其中50%已經支付，餘款將於2021年7月支付。

於2021年1月，集團以310百萬港元之代價購買位於九龍土瓜灣一幢樓高16層之工廠大廈－聯合報大廈。該大廈目前持作投資物業，但正規劃重建成住宅大廈。

於2021年3月，集團以375.3百萬港元之代價收購位於上環荷李活道及摩羅上街之18個商舖及住宅單位，並支付訂金37.5百萬港元。該項收購已於2021年4月完成。

資產抵押

於2021年3月31日，賬面為306.6百萬港元(2020年：315.4百萬港元)之若干投資物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約803.9百萬港元(2020年：771.9百萬港元)之貸款向銀行作後償保證。

財務擔保合約

集團以股權比例為限就一家被投資公司獲授之銀行信貸額向銀行提供公司擔保而涉及之財務擔保合約於2021年3月31日為103.2百萬港元(2020年：117.4百萬港元)。

於2021年3月31日，本公司之附屬公司並無就集團物業的買家獲授按揭貸款額而提供任何擔保(2020年：342.3百萬港元)。

本公司按股權比例就一家合營公司獲授銀行信貸額作為大埔發展項目之資金，向銀行提供公司擔保。於2021年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,052.5百萬港元(2020年：779.3百萬港元)。

此外，本公司向一家銀行提供公司擔保，作為一家附屬公司獲授之銀行信貸之抵押。於2021年3月31日，相關之未償還銀行貸款為300百萬港元，擔保額以債務之50%為限。

除上文披露者外，於2021年3月31日，集團並無其他重大財務擔保合約。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，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

於2021財年內，本公司已全面遵守聯交所證券上市規則附錄14企業管治守則(「企管守則」)及企業管治報告，惟偏離第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)除外。偏離事項之原因載於本公司將於短期內刊發之2020/2021年報中企業管治報告內。自刊發本公司截至2020年9月30日止6個月之中期報告起，概無其他事宜偏離企管守則。

審核委員會審閱全年業績

集團截至2021年3月31日止年度之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意初步公告所載關於集團截至2021年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告作出明示保證。

承董事會命

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

執行主席

查懋成

香港，2021年6月23日

於本公告日期，董事會成員為：

執行主席

查懋成先生

非執行副主席

王查美龍女士

執行董事

鄧滿華先生(董事總經理)

張浩觀先生

顏文英女士

非執行董事

夏佳理先生

查懋德先生

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

邵蓓蘭女士

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