

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2021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2021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收入為1,966.5百萬港元，較去年同期之2,480.9百萬港元減少20.7%，因本期間交付予買家之已售出物業單位數目較去年同期減少，對物業發展分部構成壓力。集團的基礎溢利(撇除投資物業公平值變動之未變現收益淨額)為374.8百萬港元，較去年同期之590.1百萬港元減少36.5%。若計入投資物業公平值變動之未變現收益淨額，本公司擁有人應佔溢利為508.0百萬港元，較去年同期之593.6百萬港元減少14.4%。

本期間每股基本盈利為34.2港仙，去年同期則為40.0港仙。

## **中期股息**

董事會已向於2021年12月6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3港仙。中期股息將於2021年12月20日派付。於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股4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12月2日至6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2021年12月1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             |                         |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                |    | 2021年<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2020年<br>百萬港元<br>(未經審核) |
| 收入             | 3  | 1,966.5                 | 2,480.9                 |
| 銷售成本           |    | <u>(1,127.1)</u>        | <u>(1,442.3)</u>        |
| 毛利             |    | 839.4                   | 1,038.6                 |
| 其他收入           |    | 126.6                   | 146.8                   |
| 其他收益及虧損        |    | (20.5)                  | 98.6                    |
| 銷售、行政及其他營運開支   |    | (320.5)                 | (263.0)                 |
| 投資物業公平值變動      |    |                         |                         |
| 出售時之已變現(虧損)/收益 |    | (1.1)                   | 2.7                     |
| 未變現收益/(虧損)     |    | 118.6                   | (4.6)                   |
| 財務費用           | 4  | (55.8)                  | (71.9)                  |
| 分佔聯營公司業績       |    | –                       | –                       |
| 分佔合營公司業績       |    | <u>158.9</u>            | <u>102.3</u>            |
| 除稅前溢利          | 5  | 845.6                   | 1,049.5                 |
| 稅項             | 6  | <u>(224.6)</u>          | <u>(292.9)</u>          |
| 期內溢利           |    | <u><u>621.0</u></u>     | <u><u>756.6</u></u>     |
| 下列應佔期內溢利：      |    |                         |                         |
| 本公司擁有人         |    | 508.0                   | 593.6                   |
| 非控股權益          |    | <u>113.0</u>            | <u>163.0</u>            |
|                |    | <u><u>621.0</u></u>     | <u><u>756.6</u></u>     |
|                |    | <b>港仙</b>               | <b>港仙</b>               |
| 每股盈利           | 8  |                         |                         |
| 基本             |    | <u>34.2</u>             | <u>40.0</u>             |
| 攤薄             |    | <u>34.2</u>             | <u>40.0</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             |                         |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 2021年<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2020年<br>百萬港元<br>(未經審核) |
| 期內溢利                   | <u>621.0</u>            | <u>756.6</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： |                         |                         |
| 期內公平值變動                | 3.1                     | (0.9)                   |
| 公平值變動產生之遞延稅項           | <u>(0.2)</u>            | <u>–</u>                |
|                        | <u>2.9</u>              | <u>(0.9)</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          | 130.5                   | 282.9                   |
| 換算其他境外業務產生之匯兌差額        | (80.3)                  | 224.9                   |
| 境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備      | <u>(0.3)</u>            | <u>(77.3)</u>           |
|                        | <u>49.9</u>             | <u>430.5</u>            |
| 期內其他全面收益(扣除稅項後)        | <u>52.8</u>             | <u>429.6</u>            |
| 期內全面收益總額               | <u><u>673.8</u></u>     | <u><u>1,186.2</u></u>   |
| 下列應佔全面收益總額：            |                         |                         |
| 本公司擁有人                 | 560.8                   | 1,023.2                 |
| 非控股權益                  | <u>113.0</u>            | <u>163.0</u>            |
|                        | <u><u>673.8</u></u>     | <u><u>1,186.2</u></u>   |

## 簡明綜合財務狀況表

|                     | 附註 | 2021年<br>9月30日<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2021年<br>3月31日<br>百萬港元<br>(經審核) |
|---------------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產               |    |                                  |                                 |
| 投資物業                |    | 14,118.0                         | 15,075.2                        |
| 物業、廠房及設備            |    | 2,742.2                          | 2,768.0                         |
| 使用權資產               |    | 92.3                             | 103.0                           |
| 聯營公司之權益             |    | —                                | —                               |
| 合營公司之權益             |    | 9,870.5                          | 9,643.0                         |
| 供出售待發展物業            |    | 4,518.5                          | 932.4                           |
| 按公平值計入其他全面收益計量之股本工具 |    | 55.0                             | 52.6                            |
| 按公平值計入損益之金融資產       |    | 527.8                            | 527.3                           |
| 按攤銷成本計量之債務工具投資      |    | 91.5                             | 85.1                            |
| 其他資產                |    | 702.4                            | 335.7                           |
| 遞延稅項資產              |    | 66.1                             | 113.9                           |
|                     |    | <u>32,784.3</u>                  | <u>29,636.2</u>                 |
| 流動資產                |    |                                  |                                 |
| 存貨                  |    | 40.3                             | 44.3                            |
| 持作出售物業              |    | 2,283.0                          | 2,205.1                         |
| 供出售發展中物業            |    | 4,284.3                          | 2,131.6                         |
| 應收貿易賬款              | 9  | 72.7                             | 79.5                            |
| 按金、預付款項及其他應收款項      |    | 338.8                            | 733.9                           |
| 應收聯營公司款項            |    | 4.1                              | 4.1                             |
| 應收合營公司款項            |    | 202.8                            | 193.3                           |
| 按攤銷成本計量之債務工具投資      |    | 29.0                             | 26.8                            |
| 可退回稅項               |    | 74.2                             | 29.3                            |
| 銀行結餘及現金             |    | 3,277.4                          | 3,060.9                         |
|                     |    | <u>10,606.6</u>                  | <u>8,508.8</u>                  |
| 分類為持作出售之資產          |    | <u>1,009.3</u>                   | <u>—</u>                        |
|                     |    | <u>11,615.9</u>                  | <u>8,508.8</u>                  |

|                | 附註 | 2021年<br>9月30日<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2021年<br>3月31日<br>百萬港元<br>(經審核) |
|----------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 流動負債           |    |                                  |                                 |
| 應付貿易賬款、撥備及應計費用 | 10 | 1,155.5                          | 1,032.2                         |
| 已收按金及其他金融負債    |    | 163.6                            | 151.7                           |
| 合約負債           |    | 744.9                            | 300.2                           |
| 一年內到期之銀行及其他貸款  |    | 2,722.3                          | 776.8                           |
| 租賃負債           |    | 14.5                             | 18.9                            |
| 一年內到期之其他負債     |    | –                                | 295.0                           |
| 應付稅項           |    | 482.7                            | 463.3                           |
|                |    | <u>5,283.5</u>                   | <u>3,038.1</u>                  |
| 流動資產淨值         |    | <u>6,332.4</u>                   | <u>5,470.7</u>                  |
| 總資產減流動負債       |    | <u>39,116.7</u>                  | <u>35,106.9</u>                 |
| 非流動負債          |    |                                  |                                 |
| 合約負債           |    | 58.9                             | 30.3                            |
| 一年後到期之銀行及其他貸款  |    | 8,870.5                          | 6,908.0                         |
| 租賃負債           |    | 52.3                             | 57.9                            |
| 一年後到期之其他負債     |    | 2,623.7                          | 1,037.0                         |
| 遞延稅項負債         |    | 426.1                            | 469.0                           |
|                |    | <u>12,031.5</u>                  | <u>8,502.2</u>                  |
|                |    | <u>27,085.2</u>                  | <u>26,604.7</u>                 |
| 資本及儲備          |    |                                  |                                 |
| 股本             |    | 371.3                            | 371.3                           |
| 儲備             |    | 23,798.4                         | 23,312.6                        |
| 本公司擁有人應佔權益     |    | <u>24,169.7</u>                  | <u>23,683.9</u>                 |
| 非控股權益          |    | <u>2,915.5</u>                   | <u>2,920.8</u>                  |
|                |    | <u>27,085.2</u>                  | <u>26,604.7</u>                 |

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2021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。

除下文附註2(a)及2(b)所載述者外，編製截至2021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與截至2021年3月31日止年度之年報所載者一致。

#### (a) 分類為持作出售之資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過一項銷售交易而非持續使用而收回，且該銷售被視為極有可能發生，該非流動資產則分類為持作出售之資產。倘其賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用而收回，則按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。分類為持作出售之投資物業於報告期末以公平值列賬。

#### (b) 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2021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39號、香港財務報告準則 利率基準改革第二階段  
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)

#### 2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金優惠

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）：2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金優惠。該修訂本將香港會計師公會於2020年6月頒佈的原修訂本延長一年。其允許承租人採用可行權宜方法，不評估因新型冠狀病毒疫情直接產生之特定租金優惠是否屬於租賃修訂，而是將該等租金優惠視作非租賃修訂入賬。該修訂本對出租人並無影響。

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。

### (c) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈但毋須於當前報告期間強制生效，而集團亦無提前採納。該等新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對集團之綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

集團已修訂其分部呈報基準，使其與主要營運決策者內部用作檢討分部表現之營運部門一致。新增之「休閒業務」分部包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club（此等過往計入「配套服務」）及DB Ice Rink（此過往計入「物業投資」）提供之所有服務，而先前之「配套服務」分部已重新命名為「交通服務及物業管理」。截至2020年9月30日止6個月之比較數字已就新營運分部分類予以重列，以加強各期間之比較。

集團分為六個營運部門：物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務、休閒業務及醫療保健。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。



## 收入分類

|                         | 交通<br>服務及      |              |              |              |              |             |                |
|-------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
|                         | 物業發展           | 物業投資         | 物業管理         | 酒店業務         | 休閒業務         | 醫療保健        | 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           |
| <b>截至2021年9月30日止6個月</b> |                |              |              |              |              |             |                |
| <b>貨品或服務種類：</b>         |                |              |              |              |              |             |                |
| 銷售物業                    | 1,243.2        | -            | -            | -            | -            | -           | 1,243.2        |
| 酒店收入                    | -              | -            | -            | 117.9        | -            | -           | 117.9          |
| 提供醫療保健服務                | -              | -            | -            | -            | -            | 84.1        | 84.1           |
| 提供其他服務                  | 8.7            | 15.6         | 122.0        | -            | 134.5        | -           | 280.8          |
| 來自客戶合約之收入               | 1,251.9        | 15.6         | 122.0        | 117.9        | 134.5        | 84.1        | 1,726.0        |
| 租金收入                    | 2.9            | 237.1        | 0.4          | -            | 0.1          | -           | 240.5          |
| 綜合收入，如呈報                | <u>1,254.8</u> | <u>252.7</u> | <u>122.4</u> | <u>117.9</u> | <u>134.6</u> | <u>84.1</u> | <u>1,966.5</u> |
| <b>地區市場：</b>            |                |              |              |              |              |             |                |
| 香港及澳門                   | 804.7          | 225.9        | 122.4        | 108.9        | 134.6        | 84.1        | 1,480.6        |
| 中國內地                    | 440.3          | -            | -            | -            | -            | -           | 440.3          |
| 日本                      | -              | 26.8         | -            | -            | -            | -           | 26.8           |
| 東南亞                     | 9.8            | -            | -            | 9.0          | -            | -           | 18.8           |
| 總計                      | <u>1,254.8</u> | <u>252.7</u> | <u>122.4</u> | <u>117.9</u> | <u>134.6</u> | <u>84.1</u> | <u>1,966.5</u> |
| <b>收入確認時間：</b>          |                |              |              |              |              |             |                |
| 於某個時間點                  | 1,243.2        | -            | 114.7        | 49.3         | 84.3         | 84.1        | 1,575.6        |
| 隨時間                     | 8.7            | 15.6         | 7.3          | 68.6         | 50.2         | -           | 150.4          |
| 總計                      | <u>1,251.9</u> | <u>15.6</u>  | <u>122.0</u> | <u>117.9</u> | <u>134.5</u> | <u>84.1</u> | <u>1,726.0</u> |

|                  | 交通<br>服務及       |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                  | 物業發展            | 物業投資            | 物業管理            | 酒店業務            | 休閒業務            | 醫療保健            | 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9月30日止6個月 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>貨品或服務種類：</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 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            | 98.6            | –               | 86.8            | –               | 206.4           |
|                  | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> |
| 來自客戶合約之收入        | 1,917.1         | 14.4            | 98.6            | 47.5            | 86.8            | 74.2            | 2,238.6         |
| 租金收入             | 2.8             | 239.5           | –               | –               | –               | –               | 242.3           |
|                  | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> |
| 綜合收入，如呈報         | <u>1,919.9</u>  | <u>253.9</u>    | <u>98.6</u>     | <u>47.5</u>     | <u>86.8</u>     | <u>74.2</u>     | <u>2,480.9</u>  |
| <b>地區市場：</b>     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 香港及澳門            | 1,152.3         | 225.2           | 98.6            | 42.3            | 86.8            | 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            |
|                  | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> |
| 總計               | <u>1,919.9</u>  | <u>253.9</u>    | <u>98.6</u>     | <u>47.5</u>     | <u>86.8</u>     | <u>74.2</u>     | <u>2,480.9</u>  |
| <b>收入確認時間：</b>   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 於某個時間點           | 1,910.5         | –               | 91.1            | 19.7            | 43.0            | 74.2            | 2,138.5         |
| 隨時間              | 6.6             | 14.4            | 7.5             | 27.8            | 43.8            | –               | 100.1           |
|                  | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> | <u>        </u> |
| 總計               | <u>1,917.1</u>  | <u>14.4</u>     | <u>98.6</u>     | <u>47.5</u>     | <u>86.8</u>     | <u>74.2</u>     | <u>2,238.6</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：

|  | 交通<br>服務及      |              |              |               |              |              |                |
|--|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
|  | 物業發展           | 物業投資         | 物業管理         | 酒店業務          | 休閒業務         | 醫療保健         | 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           |
| <b>截至2021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<br>合營公司對外部客戶之銷售額             | 1,351.9        | 1,226.3      | 122.4        | 117.9         | 134.6        | 84.1         | 3,037.2        |
| 豁除聯營公司及合營公司之收入                               | (97.1)         | (973.6)      | –            | –             | –            | –            | (1,070.7)      |
| 綜合收入，如呈報                                     | <u>1,254.8</u> | <u>252.7</u> | <u>122.4</u> | <u>117.9</u>  | <u>134.6</u> | <u>84.1</u>  | <u>1,966.5</u> |
| <b>業績</b>                                    |                |              |              |               |              |              |                |
| 分部業績 – 集團、聯營公司及<br>合營公司之已變現<br>業績總額 (附註a)    | 274.3          | 459.6        | 26.9         | (10.9)        | 4.1          | (0.2)        | 753.8          |
| 豁除非集團分佔聯營公司及<br>合營公司之已變現業績                   | (2.1)          | (145.7)      | –            | –             | –            | –            | (147.8)        |
| 集團應佔業績                                       | <u>272.2</u>   | <u>313.9</u> | <u>26.9</u>  | <u>(10.9)</u> | <u>4.1</u>   | <u>(0.2)</u> | <u>606.0</u>   |
| 未分配其他開支                                      |                |              |              |               |              |              | (1.9)          |
| 未分配公司費用                                      |                |              |              |               |              |              | (63.1)         |
| 財務費用及公司層面之匯兌差額                               |                |              |              |               |              |              | (44.2)         |
| 投資物業公平值變動之未變現<br>收益淨額 (附註b)                  |                |              |              |               |              |              | 115.1          |
| 集團應佔合營公司於投資物業<br>權益之公平值變動之未變現<br>收益淨額，扣除遞延稅項 |                |              |              |               |              |              | <u>9.1</u>     |
| 期內溢利   |                |              |              |               |              |              | 621.0          |
| 非控股股東分佔期內溢利                                  |                |              |              |               |              |              | <u>(113.0)</u> |
| 本公司擁有人應佔期內溢利                                 |                |              |              |               |              |              | <u>508.0</u>   |

|  | 交通<br>服務及      |              |             |               |             |             |                |
|--|----------------|--------------|-------------|---------------|-------------|-------------|----------------|
|  | 物業發展           | 物業投資         | 物業管理        | 酒店業務          | 休閒業務        | 醫療保健        | 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9月30日止6個月                             |                |              |             |               |             |             |                |
| <b>收入</b>                                    |                |              |             |               |             |             |                |
| 分部收入 – 集團、聯營公司及<br>合營公司對外部客戶之銷售額             | 2,040.9        | 1,025.5      | 98.6        | 47.5          | 86.8        | 74.2        | 3,373.5        |
| 豁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>98.6</u> | <u>47.5</u>   | <u>86.8</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<br>合營公司之已變現<br>業績總額 (附註a)    | 491.5          | 387.9        | 30.7        | (44.0)        | 9.7         | 13.2        | 889.0          |
| 豁除非集團分佔聯營公司及<br>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>285.0</u> | <u>30.7</u> | <u>(44.0)</u> | <u>9.7</u>  | <u>13.2</u> | 786.2          |
| 未分配其他收入                                      |                |              |             |               |             |             | 89.1           |
| 未分配公司費用                                      |                |              |             |               |             |             | (52.9)         |
| 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<br>淨額 (附註b)                  |                |              |             |               |             |             | (5.1)          |
| 集團應佔合營公司於投資物業<br>權益之公平值變動之未變現<br>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>   |

**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2021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115.1百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：虧損5.1百萬港元），指投資物業公平值變動之未變現收益118.6百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：虧損4.6百萬港元），扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出3.5百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：0.5百萬港元）。

#### 4. 財務費用

|                  | 截至9月30日止6個月   |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 2021年<br>百萬港元 | 2020年<br>百萬港元 |
| 下列各項之利息          |               |               |
| 銀行及其他貸款          | 55.4          | 55.2          |
| 非控股股東墊款          | 15.9          | 15.6          |
| 租賃負債             | 1.4           | 1.8           |
| 銀行及其他貸款安排費用      | 9.5           | 14.1          |
|                  | <u>82.2</u>   | <u>86.7</u>   |
| 減：計入合資格資產之金額(附註) | <u>(26.4)</u> | <u>(14.8)</u> |
|                  | <u>55.8</u>   | <u>71.9</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1.39%（截至2020年9月30日止6個月：4.83%）。

#### 5. 除稅前溢利

|                     | 截至9月30日止6個月   |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 2021年<br>百萬港元 | 2020年<br>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           | (29.1)        | (22.4)        |
| 出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損  | (0.3)         | 2.5           |
| 撤銷附屬公司註冊之收益         | -             | (77.6)        |
| 出售附屬公司之收益           | (2.2)         | -             |
| 匯兌虧損/(收益)淨額         | 15.3          | (9.1)         |
| 物業、廠房及設備折舊          | 100.3         | 87.3          |
| 使用權資產折舊             | 10.8          | 10.3          |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 | 3.9           | (14.5)        |
| 按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損 | 3.7           | 0.1           |
| 政府補助及補貼             | <u>(56.1)</u> | <u>(72.0)</u> |

## 6. 稅項

|                           | 截至9月30日止6個月   |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
|                           | 2021年<br>百萬港元 | 2020年<br>百萬港元 |
| 期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅 | 63.6          | 44.6          |
| 按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項       | 72.7          | 99.2          |
| 土地增值稅                     | 85.9          | 116.0         |
|                           | <u>222.2</u>  | <u>259.8</u>  |
| 本期間遞延稅項                   | 2.4           | 33.1          |
|                           | <u>224.6</u>  | <u>292.9</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   |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 2021年<br>百萬港元 | 2020年<br>百萬港元 |
| 派付截至2021年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙<br>(截至2020年9月30日止6個月：派付截至2020年3月31日止<br>財政年度之末期股息每股7港仙) | 74.3          | 104.0         |

本公司董事宣派截至2021年9月30日止6個月之中期股息每股3港仙(截至2020年9月30日止6個月：每股4港仙)，合共約44.6百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：59.4百萬港元)。

## 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                 |                      |       |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------|
|                              | 2021年<br>百萬港元               | 2020年<br>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>508.0</u>                | <u>593.6</u>         |       |
|                              |                             |                      |       |
|                              |                             | 截至9月30日止6個月          |       |
|                              |                             | 2021年                | 2020年 |
| <b>股數</b>                    |                             |                      |       |
| 計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目          | <b>1,485,301,803</b>        | 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><b>1,485,301,803</b></u> | <u>1,485,301,803</u> |       |

由於股份期權具反攤薄作用，截至2021年及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(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<br>9月30日<br>百萬港元 | 2021年<br>3月31日<br>百萬港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 尚未到期   | 50.2                   | 42.7                   |
| 逾期：    |                        |                        |
| 0-60天  | 17.9                   | 29.4                   |
| 61-90天 | 0.5                    | 2.2                    |
| 超過90天  | 4.1                    | 5.2                    |
|        | <u>72.7</u>            | <u>79.5</u>            |

## 10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2021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93.6百萬港元(2021年3月31日：117.1百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

|        | 2021年<br>9月30日<br>百萬港元 | 2021年<br>3月31日<br>百萬港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 尚未到期   | 59.8                   | 71.3                   |
| 逾期：    |                        |                        |
| 0-60天  | 26.6                   | 42.3                   |
| 61-90天 | 3.1                    | 0.3                    |
| 超過90天  | 4.1                    | 3.2                    |
|        | <u>93.6</u>            | <u>117.1</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2,042.8百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入535.3百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達586.1百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益149.8百萬港元。

#### 香港 – 物業發展

儘管新型冠狀病毒疫情的影響持續，變種病毒仍然帶來威脅，然而，隨著經濟和就業率雙雙改善，加上本地疫情顯著好轉，香港正穩步復甦。鑑於物業市場需求積壓已久，加上低息環境及政府的政策，物業市場漸見回穩。

兩個位於愉景灣的已落成項目意堤和意峰，在本期間維持良好銷售步伐。在本期間，意堤共售出38個單位，意峰售出一個單位，而截至2021年9月30日累計則分別售出182及三個單位。出售意堤45個單位及意峰三個單位的收入已於本期間完成交付及移交業權後入賬。集團於愉景灣持有50%權益。

隨著愉景灣總綱圖則第7.0E號已落實基本條款及完成補地價，集團正著手規劃及發展一幅位於愉景北之地塊，此項目令愉景灣的住宅土地增加超過130萬平方呎，可提供逾1,400個住宅單位，有助集團兌現長期發展愉景灣社區的承諾。

截至2021年9月30日，位於九肚山豪宅地段的尚珩的剩餘單位已悉數售出，當中兩個售出單位的收入已於本期間完成交付及移交業權後入賬。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。

位於大埔露輝路的項目將提供262個單位。此低密度豪宅項目正進行上蓋建築工程，項目預計於2022年首季取得入伙紙，將於2022年第二季推售。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%。

集團於2021年4月購入荷李活道及摩羅上街住宅重建項目，規劃許可正在審批中。清拆承辦商已於9月接管地盤，相關清拆工程已於11月展開。

## **香港 – 物業投資**

由於採用混合辦公模式的企業租戶日益增加，影響了寫字樓市場的整體需求，寫字樓租賃市場持續面對重大挑戰。儘管如此，有賴集團的優質服務，荃灣中染大廈成功挽留租戶，截至2021年9月30日出租率達90%。與此同時，購物商場8呎半的客流量有所提升，租戶的銷售恢復到疫情前的水平。

位於長沙灣的西港都會中心已翻新成商業大廈，進一步提升集團投資組合的價值。工程已於本期間完成，升級後共提供24層空間廣闊的辦公樓層。項目在現時環境下的承租反應理想。

集團在愉景灣的物業投資項目於本期間表現穩定。儘管新型冠狀病毒疫情的影響持續，截至2021年9月30日，愉景廣場及愉景北商場的承租率均分別達92%及93%。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

於本期間，更多新商戶已進駐愉景廣場的擴展部分。隨著DB Ice Rink全面投入營運，預期溜冰場日益受歡迎，將持續吸引更多人流到愉景廣場。

截至2021年9月30日，集團其他投資項目–九龍塘的住宅大廈合勤名廈的出租率達88%；而位於土瓜灣的聯合報大廈的出租率則為95%，現正計劃改建為住宅大廈。

## **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反彈，銷售活動重拾暢旺。為了保持樓市的穩定健康發展，內地繼續實施房價調控政策，故預期成交量將穩步增長。規範政策推動發展商更注重提升物業項目的質量，有助促進樓市可持續的長期增長。

位於嘉興市的畔月灣於2021年7月開售，於推售當日已全數沽清98個單位。售出單位已於2021年10月底完成交付及移交業權。豪華中層住宅項目家逸園亦已於10月中推售，銷情理想，已售出96%單位。

集團在嘉興市的最新項目名為星逸園，正發展成為豪華住宅項目，將提供高層公寓單位及別墅。

位於杭州臨安區的地皮正進行建築工程，將會發展為低密度優質住宅項目。預期預售時間及落成時間分別為2022年及2023年。

集團位於中國內地的主要住宅項目如下：

| 項目             | 樓面面積(平方呎) | 備註   |
|----------------|-----------|--|
| <b>浙江省嘉興市</b>  |           |  |
| 家逸園            | 342,000   | 188個中層公寓單位。<br>2021年10月中開售，96%單位已經售出。                              |
| 畔月灣            | 210,000   | 98個中層公寓單位及別墅，已全數沽清。<br>2021年10月底交付。                                |
| 星逸園            | 768,000   | 392個高層公寓單位及別墅。<br>正進行建築工程。<br>預期預售時間：2022年<br>預期落成時間：2023年         |
| <b>浙江省杭州市</b>  |           |  |
| 臨安區07-R2-05號地塊 | 430,000   | 地積比率介乎1.0與1.2之間的低密度住宅。<br>正進行地基工程。<br>預期預售時間：2022年<br>預期落成時間：2023年 |
| <b>上海市</b>     |           |  |
| 中山學林苑          | 234,000   | 120個公寓單位作分層出售，98%單位已經售出。   |

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

### **中國內地 – 物業投資**

位於上海的興業太古滙表現令人鼓舞。截至2021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接近100%，商場的出租率則為96%。與去年同期相比，商場營業額及人流錄得雙位數字增長。集團繼續改善整體商戶質量及組合，務求取得更佳回報。集團持有興業太古滙50%權益。

於2021年9月，集團訂立協議以收購杭州金沙印象城的若干辦公單位及停車泊位。該項商業物業位於杭州市錢塘區，直達杭州的地鐵線。待收購完成後，集團將擁有該零售兼辦公大樓當中156個辦公單位及62個停車泊位的使用權，進一步擴充集團的資產組合，拓闊經常性收入基礎。

## **泰國 – 物業發展**

新型冠狀病毒疫情令泰國經濟受到重挫，而集團對泰國市場保持審慎態度。然而，泰國政府正計劃向外國遊客重開曼谷及其他主要旅遊地區。集團對泰國中至長期的經濟發展仍然樂觀，泰國團隊亦已整裝待發，當宏觀局勢好轉時即可重拾各個項目的發展步伐。

## **日本 – 物業發展及投資**

截至2021年9月30日，集團的五項東京投資物業的出租率為74%至99%。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，現正進行項目研究。

於2021年10月，集團以19,311.8百萬日圓（約1,351.8百萬港元）的代價出售三項投資物業 – Horizon Place Akasaka、Graphio Nishi-Shinjuku及Haluwa Shiba Koen。有關出售事項為集團變現其於該等物業的投資並獲得可觀回報的良機，同時將增加集團的營運資金以及現金流量。有關出售事項已於2021年11月15日完成。

## **交通服務及物業管理**

集團多間附屬公司營運愉景灣的海陸交通及隧道服務。隨著新型冠狀病毒疫情漸趨穩定，渡輪及巴士載客量以及隧道吞吐量皆已回復至疫情前水平。為進一步提升乘客體驗，集團亦正升級其渡輪，包括改善座椅、地墊及顯示屏。不過，由於熟練的操作人員短缺，加上營運成本持續上升，交通服務仍然面對燃油價格及維修成本上漲的挑戰。香港政府於2020年4月推出為期五年的特別協助措施，有助減輕渡輪服務的部分財政負擔。集團持有愉景灣各服務營辦商50%權益。

集團於愉景灣以及香港其他地區的物業管理服務在市場中持續表現出眾。於本期間，團隊榮獲香港品質保證局頒發「抗逆貢獻嘉許大獎 – 抗逆貢獻金章」。一如既往，集團以環境的可持續發展為首要目標，日後將陸續於愉景灣採取措施，包括以符合歐盟六期排放標準的全新型號巴士取替四輛舊巴士，以及加強廚餘處理。

## 酒店業務

### 香港

儘管市場普遍認為全球旅遊業將隨著疫苗接種率上升而逐漸恢復，惟由於旅客外遊意欲仍未恢復、嚴格的入境隔離政策及企業差旅政策更改等利淡因素，酒店業或未能即時全面回復至正常水平。儘管如此，持續的留港度假熱潮，帶動良好入住率，集團持股50%的香港愉景灣酒店因而錄得高客房收入。然而，酒店業距離全面復甦仍有一段距離。

### 中國內地

隨著中國內地疫情防控成功，加上2021年4月至9月期間強勁的本地商務及旅遊內需支持，帶動上海素凱泰酒店的平均入住率取得逾72.7%的驕人成績。在本期間，The ZUK Bar和The Retreat分別被譽為年度最佳酒店酒吧和年度最佳酒店水療中心。該酒店亦獲著名旅遊雜誌《Condé Nast Traveler》2021年讀者之選評為「中國十大酒店」和「上海最佳酒店第四位」。

在2021年4月至9月期間，鏞舍酒店和服務式住宅的入住率亦錄得強勁表現，其餐廳和酒吧人流暢旺。該酒店獲《Condé Nast Traveler》2021年讀者之選評為「上海五大酒店」。

集團持有上述中國內地酒店業務的50%權益。

### 泰國

自2020年以來，泰國經濟和旅遊業一直受到新型冠狀病毒疫情爆發衝擊。儘管過去一年經營非常艱難，The Sukhothai Bangkok酒店團隊為賓客提供無與倫比的體驗，出色的表現獲得多項殊榮，包括獲《Travel + Leisure》2021年全球最佳大獎評為「曼谷最佳酒店第四位」、「亞洲最佳市區酒店第11位」及「全球最佳酒店第73位」。

### 休閒業務

於本期間，集團的休閒業務，包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club及DB Ice Rink，均取得良好的表現。

換上全新面貌後，Lantau Yacht Club獲遊艇碼頭行業協會（Marina Industries Association）頒發「五金錨獎」（Five Gold Anchors）認證。「五金錨獎」是業內最高榮譽之一，只授予為顧客提供持續高水平服務和設施的遊艇碼頭。

隨著政府逐步放寬社交距離限制，DB Ice Rink於本期間投入營運，開放予公眾溜冰並推出溜冰課程。這個香港最新的國際標準溜冰場，自開幕以來即獲得區內住戶及訪客一致好評。於2021年9月，DB Ice Rink的使用率(按溜冰課程、公眾溜冰及場地出租的營運總時數計算)達77.9%。

集團持有愉景灣休閒業務的50%權益。

## 醫療保健

集團的全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)提供全面的醫療保健服務，網絡遍及香港及澳門。健力的服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，並為超過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。

醫療保健為日常生活中不可或缺的一部分，因此相關服務需求維持穩定。經過2020/2021年疫情影響最深的一年後，診所營運逐步恢復，就診人次及每次平均診費保持穩定。

## 人力資源

截至2021年9月30日，集團的僱員總人數為1,546名。集團重視員工培訓與發展，並視之為提升人力資源的關鍵。培訓及發展活動根據集團的不同營運需要而設，主題涵蓋領導技能、解決問題能力、應對傳媒培訓，以至危機管理以及職業安全與健康。

集團不時檢討其員工福利，著眼於僱員的身心健康，以維持於人力資本市場的競爭優勢。於本期間，集團獲衛生署嘉許為「精神健康友善卓越機構」。

## 展望

隨著新型冠狀病毒疫苗接種計劃在全球各地實施，多個國家放寬限制，預期環球經濟將迎流通貨再膨脹。然而，經濟增長前景仍面臨種種風險，包括地緣政治緊張局勢升溫、量化寬鬆政策逐步退出，以及新型冠狀變種病毒影響疫苗成效。基於上述因素，國際貨幣基金組織已輕微下調2021年全球國內生產總值增長預測至5.9%。

雖然全球經濟增長出現復甦，惟各經濟體的疫苗接種率及旅遊限制水平不一，各國經濟前景預期存在巨大差異。因應疫情影響持續，以及中美之間等國際地緣政治緊張的局勢，集團預期短至中期的經濟復甦步伐仍然波動。

於2021年，香港儘管仍然實施抗疫措施及旅遊限制，但已逐步走出衰退困境，首三季度的實際本地生產總值按年上升7%。包括官方失業率在內的其他指標已見逐步回落，顯示未來經濟將持續復甦。

在低息環境、積壓已久的需求及經濟好轉三大因素推動下，香港的住宅銷售於2021年重拾升軌，住宅物業成交宗數大增，而樓價亦於7月創下歷史新高。隨著政府在近期的施政報告中公佈一系列的有利政策，預期未來土地供應將會有所增加。集團對香港物業市場保持樂觀，並將繼續物色合適機遇以擴大在香港的物業組合，同時持續發展愉景灣項目。因應最新總綱圖則獲批，愉景灣將建設全新住宅社區。

作為全球首個從疫情中復甦的主要經濟體，中國內地於2021年首三季度的官方國內生產總值增長達9.8%。另外，消費支出與去年較低的基數相比已見回升，而商品價格則大致維持平穩。在國家雙循環發展戰略的帶動下，中國經濟來年將有望迎來穩步增長。除此之外，中央政府收緊政策以促進地產行業去槓桿化，預期此舉將改善地產行業的財務狀況並支持其可持續增長。然而，部分國內物業發展商面臨流動資金危機，影響了市場氣氛。於中國內地市場，集團早憑藉高尚住宅項目而佔據一席之地，儘管如此，集團日後將繼續持審慎態度，密切監察市場發展。

於報告期內，縱使全球經濟受到嚴重影響，集團的各個業務範疇仍展現出強勁韌性。集團會秉持靈活的經營方針，同時謹慎物色具有持久價值的合適投資機會、控制成本、維持穩健的流動資金，使各個業務分部有多元化發展。集團將繼續貫徹行之有效的核心業務策略，以推動業務長期持續發展並維護股東利益。

## **財務回顧**

### **分部業績分析**

#### **物業發展**

物業發展分部業績下跌44.6%至272.2百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：491.6百萬港元），反映交付予買家之已售出單位數目較去年同期減少。於2021年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額達874.6百萬港元。

## **物業投資**

物業投資分部業績上升10.1%至313.9百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：285.0百萬港元)，主要由於集團分佔合營公司興業太古滙業績較去年同期有所增長。另一方面，因應對辦公室及租住居所之需求疲軟，對集團部份物業(如荃灣中染大廈及香港租賃住宅物業)之出租率造成影響，致使來自香港及日本其他物業之淨租金收益減少。

## **交通服務及物業管理**

隨著新型冠狀病毒疫情回穩，社交距離限制逐步放寬，愉景灣渡輪及巴士服務的平均每日載客量及收入已回復疫情前的正常水平。集團的物業管理服務為分部提供穩定的收入及淨溢利貢獻。

由於香港政府防疫抗疫基金之多項一次性補貼結束，加上燃料成本上升所帶來的挑戰，本期間之分部收益減少12.4%至26.9百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：30.7百萬港元)。

## **酒店業務**

作為受新型冠狀病毒疫情打擊最嚴重之行業，集團之香港及泰國酒店業務於本期間之經營業績卻個別發展，錄得整體分部虧損10.9百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：虧損44.0百萬港元)。香港方面，集團因應香港市民對留港度假之殷切需求，配以強勁宣傳攻勢，取得可觀成果，香港愉景灣酒店之入住率繼續傲視同儕。至於泰國，在曼谷持續封城及全國新型冠狀病毒疫情肆虐下，The Sukhothai Bangkok之入住率保持在偏低水平，經營業績依然未如理想。

## **休閒業務**

休閒業務分部主要包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club及DB Ice Rink，於本期間錄得分部收益4.1百萬港元(截至2020年9月30日止6個月：9.7百萬港元)。除Lantau Yacht Club及DB Ice Rink仍處於營運初期，並正積極建立收入基礎外，所有其他會所均為集團帶來穩定收益。



## **醫療保健**

集團醫療保健分部之虧損為0.2百萬港元，較去年同期減少13.4百萬港元（截至2020年9月30日止6個月：溢利13.2百萬港元）。若計算去年同期之收益時撇除多項一次性其他收入（包括香港政府提供之防疫抗疫基金補貼），其整體表現保持穩定。

## **流動資金及財務資源**

### **債務淨額及資本結構**

於2021年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為3,277.4百萬港元（2021年3月31日：3,060.9百萬港元），而扣除銀行借貸及其他貸款總額11,592.8百萬港元（2021年3月31日：7,684.8百萬港元）後之債務淨額為8,315.4百萬港元（2021年3月31日：4,623.9百萬港元）。

於2021年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔40%、人民幣約佔49%、美元約佔1%、日圓約佔7%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2021年9月30日，集團之債務組合主要包括為其一般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2021年5月透過中期票據計劃發行300百萬港元之非上市票據。

銀行借貸及其他貸款組合的到期日為一年內的佔23.5%（2021年3月31日：10.1%）、一年至兩年內的佔5.2%（2021年3月31日：1.4%）、兩年至五年內的佔68.7%（2021年3月31日：88.5%）及五年以上的佔2.6%（2021年3月31日：無）。

於2021年9月30日，集團所有銀行借貸及其他貸款均按浮動利率計息，而非上市票據則按固定利率計息。集團之銀行借貸及其他貸款總額中以港元計值的約佔91%，其餘則為日圓。

### **股東資金及資本負債比率**

於2021年9月30日，集團之股東資金增加485.8百萬港元至24,169.7百萬港元（2021年3月31日：23,683.9百萬港元）。

於2021年9月30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34.4%（2021年3月31日：19.5%）。

### **備用信貸**

於2021年9月30日，集團之備用貸款總額為15,057.0百萬港元（2021年3月31日：10,461.0百萬港元），其中86.7%為已承諾信貸額。

於2021年9月30日，未動用之信貸額約為3,458.4百萬港元（2021年3月31日：2,772.4百萬港元）。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。

於本期間，平均融資成本為年利率1.1%，而去年同期為年利率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2021年4月，集團完成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，代價為375.3百萬港元。

於2021年6月，集團完成收購一幅位於杭州市臨安區之地塊，代價為 557.0百萬港元。

於2021年5月及8月，集團完成愉景灣總綱圖則第7.0E號之補地價，總額為5,240.2百萬港元。

於2021年9月，集團已就收購位於杭州市錢塘區名為金沙印象城之零售連辦公樓之辦公室單位及車位使用權支付訂金149.4百萬港元。總代價人民幣413.6百萬元預期將分五期支付，而該項收購預計將於2022年1月19日或之前完成。

### **資產抵押**

於2021年9月30日，賬面總值為315.0百萬港元（2021年3月31日：306.6百萬港元）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813.6百萬港元（2021年3月31日：803.9百萬港元）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9月30日為104.9百萬港元（2021年3月31日：103.2百萬港元）。

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9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,277.7百萬港元（2021年3月31日：1,052.5百萬港元）。

此外，本公司向一家銀行提供公司擔保，作為本公司一家附屬公司獲授之銀行信貸之抵押。於2021年9月30日，相關之未償還銀行貸款為2,696.0百萬港元（2021年3月31日：300.0百萬港元），擔保額以債務之50%（即1,348.0百萬港元）（2021年3月31日：150.0百萬港元）為限。

除上文披露者外，於2021年9月30日，集團並無其他重大或然負債。

### **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。董事會主席查懋成先生因有其他公務在身，未能出席本公司於2021年8月25日舉行之股東週年大會（「股東年會」）；本公司董事總經理鄧滿華先生擔任股東年會主席，張浩觀先生及顏文英女士（執行董事）、夏佳理先生（非執行董事）、張永霖先生（獨立非執行董事（「獨董」）兼薪酬委員會主席及審核委員會成員）、邵蓓蘭女士（獨董兼審核委員會成員）及鄧貴彰先生（獨董兼審核委員會主席、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**  
執行主席  
查懋成

香港，2021年11月17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