

HKR

INTERNATIONAL LTD.

香港興業國際集團

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)

全年業績公佈 截至二零零三年三月三十一日止年度

業績概要

二零零二／二零零三年是特別艱難的一年。本集團於未計入分佔東涌地鐵上蓋二期發展項目（「東涌項目」）虧損前錄得168.0百萬港元營運溢利。

本年度的營業額為2,158.7百萬港元，相對去年同期的2,100.0百萬港元，增長約2.8%。集團截至二零零三年三月三十一日止年度的股東應佔虧損為700.6百萬港元，相對去年的溢利為138.8百萬港元，每股基本虧損為61港仙，去年每股溢利為12港仙。

儘管本年度愉景灣的物業銷售持續為集團提供溢利來源，但因集團就東涌項目及於香港其他投資物業作進一步調低估值，以致錄得虧損。於二零零二／二零零三年度，集團分佔東涌項目762.2百萬港元虧損及為投資物業組合撇減96.6百萬港元。

股息

董事會建議不派發截至二零零三年三月三十一日止年度的末期股息。集團於二零零一／二零零二年以每八股本公司股份，可獲發一股興勝創建控股有限公司（「興勝創建」）股份的實物分派方式，向股東派發共144,672,253股的特別股息。

經審核綜合收益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
營業額	2	2,158.7	2,100.0
銷售成本	3	(1,251.9)	(1,163.4)
直接經營成本		<u>(556.6)</u>	<u>(490.0)</u>
		350.2	446.6
投資物業重估(虧損)盈餘淨額		(96.6)	32.0
酒店物業重估盈餘(虧損)		7.9	(25.2)
出售受投資公司權益之收益		24.2	—
其他經營收入	4	129.9	153.5
行政開支		<u>(247.6)</u>	<u>(260.3)</u>
營運溢利	5	168.0	346.6
財務費用		(65.4)	(55.3)
分佔聯營公司業績	6	(761.0)	3.8
分佔合營公司業績		(11.5)	(13.3)
商譽攤銷		<u>(7.7)</u>	<u>(15.1)</u>
除稅前(虧損)溢利		(677.6)	266.7
稅項	7	<u>(16.8)</u>	<u>(26.0)</u>
未計少數股東權益前之(虧損)溢利		(694.4)	240.7
少數股東權益		<u>(6.2)</u>	<u>(101.9)</u>
本年度(淨虧損)純利		<u>(700.6)</u>	<u>138.8</u>
股息	8	<u>—</u>	<u>166.6</u>
每股(虧損)盈利—基本	9	<u>(61)港仙</u>	<u>12港仙</u>

附註：

1. 採納新公佈及經修訂會計實務準則

本集團於年內首次採納多項由香港會計師公會頒佈之新公佈及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」），而作出以下新公佈及經修訂之會計政策。採納該等會計實務準則導致現金流量表的呈列方式有所改變，及以權益變動表代替已確認收益及虧損報表，惟對現時和以往會計期間之業績並無重大影響，故毋須作出前期調整。

外匯

新修訂會計實務準則第11號「外匯換算」取消了本集團以往按年內結算日之匯率換算海外營運收益表之政策選擇。現時該等收益表須以平均匯率換算。此會計政策之變動對現時及以往會計期間之業績並無重大影響。

現金流量表

年內，本集團已採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」。根據該準則，現金流量須列於營運、投資及融資三類標題之下，而非以往之五類。以往獨立呈列之利息及股息現歸類為營運、投資或融資現金流量（視乎情況而定）。收入應課稅項所產生之現金流量歸類為營運業務，除非可分別確認為投資或融資活動。此外，現金及現金等值項目之金額經已修改，不包括性質為融資之短期貸款。現金及現金等值項目之重新定義導致綜合現金流量表上顯示重新編列之比較數字。

僱員福利

年內，本集團已採納會計實務準則第34號「僱員福利」，該準則引入了僱員福利（包括退休福利計劃）之計量準則。由於本集團只參與定額供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對財務報表並無任何重大影響。

2. 營業額及分項資料

本集團按主要業務及地理位置劃分之營業額及營運溢利貢獻之分析如下：

業務分項

	物業發展	物業投資	提供服務	酒店	證券投資	製造	建築	對銷	綜合
	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	百萬港元	百萬港元
截至二零零三年三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	1,141.2	221.2	327.4	172.9	189.4	106.6	—	—	2,158.7
分項間銷售*	—	7.0	5.5	0.5	—	—	—	(13.0)	—
合計	<u>1,141.2</u>	<u>228.2</u>	<u>332.9</u>	<u>173.4</u>	<u>189.4</u>	<u>106.6</u>	<u>—</u>	<u>(13.0)</u>	<u>2,158.7</u>
業績									
分項業績	<u>126.4</u>	<u>65.1</u>	<u>(50.3)</u>	<u>27.6</u>	<u>22.8</u>	<u>9.4</u>	<u>—</u>		201.0
利息收入									26.3
未分配之公司費用									<u>(59.3)</u>
營運溢利									168.0
財務費用									(65.4)
分佔聯營公司業績	(762.5)	—	—	—	—	1.3	0.2		(761.0)
分佔合營公司業績	—	—	(11.5)	—	—	—	—		(11.5)
商譽攤銷									<u>(7.7)</u>
除稅前虧損									(677.6)
稅項									<u>(16.8)</u>
除稅後虧損									<u>(694.4)</u>

物業發展	物業投資	提供服務	酒店	證券投資	製造	建築	對銷	綜合
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	百萬港元	百萬港元

截至二零零二年三月
三十一日止年度

營業額

對外銷售	1,059.2	200.3	343.7	165.5	167.9	98.7	64.7	—	2,100.0
分項間銷售*	—	8.5	20.3	—	—	—	356.8	(385.6)	—
合計	<u>1,059.2</u>	<u>208.8</u>	<u>364.0</u>	<u>165.5</u>	<u>167.9</u>	<u>98.7</u>	<u>421.5</u>	<u>(385.6)</u>	<u>2,100.0</u>

業績

分項業績	<u>96.6</u>	<u>166.5</u>	<u>11.5</u>	<u>12.6</u>	<u>64.1</u>	<u>5.6</u>	<u>(18.8)</u>		338.1
利息收入									52.0
未分配之公司費用									<u>(43.5)</u>
營運溢利									346.6
財務費用									<u>(55.3)</u>
分佔聯營公司業績	(1.3)	(0.4)	—	—	—	0.2	5.3		3.8
分佔合營公司業績	—	—	(13.3)	—	—	—	—		<u>(13.3)</u>
商譽攤銷									<u>(15.1)</u>
除稅前溢利									266.7
稅項									<u>(26.0)</u>
除稅後溢利									<u>240.7</u>

* 分項間銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易之價格乃經參考通行之市價或實際錄得之成本(如適用)後釐定。

地理分項

下表乃本集團按地理位置劃分之營業額分析，當中並無考慮貨品／服務之來源地：

	按地理位置劃分之營業額	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
香港	1,788.3	1,644.0
東南亞	184.5	183.4
北美洲	92.2	197.3
中國，不包括香港	79.2	63.2
澳洲	14.5	12.1
	<u>2,158.7</u>	<u>2,100.0</u>

3. 銷售成本

已計入銷售成本之項目如下：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
自物業發展業務所產生：		
撇除基本建設成本	—	(46.8)
若干發展項目之已確認減值虧損	(61.6)	(96.7)
撇減持作出售物業至可變現淨值	(38.6)	—
發展項目以往已確認減值虧損撥回	17.9	—
	<u>(82.3)</u>	<u>(143.5)</u>
自證券投資業務所產生：		
非交易證券之已確認減值虧損	<u>(0.6)</u>	<u>(11.9)</u>

4. 其他經營收入

二零零三年
百萬港元

二零零二年
百萬港元

其他經營收入包括：

銀行及其他利息收入	26.3	52.0
持有交易證券之未變現收益	46.3	54.3
出售聯營公司之收益	5.0	—
出售附屬公司之收益	2.8	—

5. 營運溢利

二零零三年
百萬港元

二零零二年
百萬港元

營運溢利經扣除下列各項：

折舊		
自置資產	115.7	112.9
融資租約之資產	0.1	0.3

已撥充為資本於合約工程成本內之費用：

折舊	—	3.3
----	---	-----

6. 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司業績中包括有關分佔Tung Chung Station Development Company Limited (「TCSDDL」) 762.2百萬港元(二零零二年：1.4百萬港元) 虧損之款項。

7. 稅項

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16% (二零零二年：16%) 計算之香港利得稅		
— 本年度	(3.6)	(15.7)
— 去年撥備不足	—	(3.2)
按有關司法權區適用之稅率 計算之海外稅項	(7.5)	(5.3)
分佔聯營公司之香港利得稅	(2.5)	(1.8)
遞延稅項		
— 稅率轉變之應佔部份	(3.2)	—
	<u>(16.8)</u>	<u>(26.0)</u>

本年度之稅項支出已因使用承前稅項虧損而減少約8.7百萬港元(二零零二年：8.7百萬港元)。

8. 股息

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
以實物分派興勝創建股份之特別股息	—	166.6
建議派發之末期股息每股零港元(二零零二年：零)	—	—
	<u>—</u>	<u>166.6</u>

二零零二年之特別股息乃本公司就分拆興勝創建控股有限公司(「興勝創建」)以實物分派興勝創建股份形式給予於二零零二年一月三日名列本公司股東名冊之股東。此分派乃按每持有8股本公司股份分派1股興勝創建股份之基準進行。

9. 每股(虧損)盈利－基本

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度淨虧損700.6百萬港元(二零零二年：溢利138.8百萬港元)及年內已發行股份1,157,378,029股(二零零二年：1,157,378,029股)計算。

因未行使認股權於年內之行使將使到每股虧損減少，故並沒有計算二零零三年之攤薄每股虧損。

因本公司之認股權之行使價較本公司股份於二零零二年之平均市價為高，故並沒有計算二零零二年之攤薄每股盈利。

管理層之討論及分析

業務回顧

愉景灣

在疲弱的經濟下，愉景灣第十二期—海澄湖畔二段的銷售情況依然平穩。海澄湖畔二段於去年九月推出市場，截至二零零三年三月，已售出的單位數目達到二百五十八個，平均呎價超過三千港元，在目前的市場情況下，表現相當理想。集團佔整個愉景灣發展項目百份之五十的權益。

本年度，海澄湖畔一段和二段(第十一和十二期)的出售單位數目達到五百五十個，大部份已於二零零二年九月和今年三月交到買家手上。

第十三期的地基建設已於今年二月完工，上層部份的興建將於今年第三季度招標。

本年度，集團在不影響服務質素的前題下致力節省有關愉景灣項目的成本和精簡管理，其中包括將屬下數間經營交通服務(包括隧道、巴士及航運)的公司重組並合併到交通部的管理之下。

愉景灣／中環渡輪服務於中環的上落客點已於去年七月遷至三號碼頭。

年內，尖沙咀／中環航線服務的載客量下跌了百份之十二點四。

二零零二年十月，愉景灣交通服務有限公司將其對外巴士服務延長至二十四小時。全年對外巴士線的載客量錄得持續增長，然而區內的巴士服務載客量則整體下跌。今年，集團引入了更多環保巴士加入服務車隊。

面對本港疲弱的經濟表現，為了減輕乘客的經濟負擔，本年度我們為渡輪和對外巴士乘客提供了票價折扣。

愉景灣高爾夫球會本年度表現理想，營業額錄得歷史新高。愉景灣康樂會和愉景灣遊艇會表現穩定。位於二白灣的新住客會所興建工程進展理想。

其他物業發展、投資及管理

東涌項目—「藍天海岸」第一期於二零零二年十二月開始發售。截至二零零三年三月止，共有五百七十六個單位以高於同區樓盤價格，約平均呎價二千四百六十七港元的佳績售出。部份尚未開售的單位將於二零零三年第三季推出。

縱使集團在東涌項目上投入大量的市場推廣資源並配合成功的銷售策略，但受到呆滯的物業市場影響及區內過量的物業供應，以致整體銷售表現未如理想，並於本財政年度錄得虧蝕，其中主要的虧蝕源自此項目的重新估值。集團佔此項目百份之三十一的權益。

本年度集團的各個物業投資項目表現不一。二零零三年第一季，香港及多個城市均受到非典型肺炎的打擊，導致疲弱的經濟進一步惡化。截至二零零三年三月止，由集團持有一半權益的愉景灣愉景廣場及愉景新城商場的出租率分別達到百份之九十八及百份之九十二。由集團全資擁有的菁泉雅居(商場)和長沙灣西港都會中心(工業)，出租率分別達到百份之一百和百份之九十五。整體來說，各項物業投資均能於逆市中為集團帶來了穩定收入。

基於集團以物業發展及投資作為核心業務，於本財政年度內，集團將其中部份非核心業務出售。此舉不僅有助集團集資，且能更有效地調配資源，充分發展核心業務。

於二零零三年三月，集團與聯營公司—興勝創建達成協議，以總值一億八千萬港元向興勝創建出售其於香港新界兩塊土地及中國東莞一塊土地的業權。

二零零二年九月，本集團購入位於九龍塘豪華住宅地段麗豪閣的二十六個住宅單位及二十六個泊車位，經過重新裝修後將推出發售。

酒店、服務式公寓和水療按摩

本財政年度，位於新加坡聖淘沙島的百富酒店重新命名為The Sentosa Resort and Spa – A Beaufort Hotel。新命名意味著酒店的新定位—成為亞洲區內具代表性的度假式酒店，新命名亦更能配合新加坡政府銳意將該島發展成國際級的豪華消閒旅遊度假勝地的長遠計劃。

The Sukhothai酒店於今年完成池畔客房Terrace Wing的裝修工程，全新餐廳La Scala亦正式開張。La Scala以最新式的意大利菜及風格前衛的精心設計聞名，再一次肯定了The Sukhothai作為曼谷最優越的酒店，對於追求生活品味的遊客及當地人有著無可比擬的吸引力。

儘管The Sentosa Resort and Spa整體表現比去年較為遜色，但本年度仍錄得營業額增長。而The Sukhothai則可持續盈利。雖然非典型肺炎的爆發使兩所酒店的入住率明顯下跌，但相信疫症平息後，旅客的數量會於二零零三／二零零四年漸漸回升。

集團在曼谷Sathorn Road地帶投資的豪華服務式住宅Siri Sathorn，整體經營溢利亦較去年上升。Siri Sathorn已定為曼谷首屈一指的豪華服務式住宅。

新加坡方面，在伊拉克戰事爆發前，低下至中層檔次物業市場錄得強勢增長。但戰事帶來的不明朗因素令成交率急速下滑，高級及豪華私人住宅需求持續疲弱。在市場氣氛獲改善之前，拿森路豪宅項目將擱置。

年內，集團將其透過Alderney Investments Pte Ltd所持有的東京汐留B段業權全部出讓予一獨立機構，總值280.3百萬港元。

國內物業發展及投資

本財政年度見證了本集團於國內發展多元化業務的新里程。於二零零二年十二月，集團與上海靜安區政府機關達成協議，全權負責區內多個相連地段的重建計劃，並將發展為總樓面面積約三十一萬三千平方米的商業及住宅物業。

物業發展一直是集團的核心業務，靜安重建項目便是與此一脈相承。展望未來，是項計劃將於中期為集團帶來合理的回報、持續的收入來源及現金流量。

集團於二零零零年五月購入的豪華服務式住宅—上海嘉里華庭二座，並於二零零二年十月開始租賃，至今已有百份之九十二的出租率。嘉里華庭二座位於上海市中心的優越地段華山路，該項目共提供一百一十八個全新裝潢的住宅單位和一百二十五個泊車位。是項物業為本集團帶來穩定收入。

在天津，津滙廣場的北座辦公大樓及商場已於二零零二年十一月竣工，並隨即開始租賃。六層高的商場已錄得百份之一百的出租率。

今年四月，集團停止經營其專責國內物業管理服務的華聯興業有限公司（「華聯興業」），並將所持有的百份之八十股權售予一家獨立機構。集團計劃於下一年度全面撤出華聯興業。

今年五月，集團以總值人民幣一億一千萬將閘北重建計劃全數權益售予一家獨立機構。出售為集團帶來賬面收益。

醫療服務投資

集團全資附屬公司GenRx Holdings Limited（「GenRx」）於二零零二年十一月與香港中文大學醫學院合力成立確進糖尿及內分泌專科中心。該中心結集醫護專家、學術研究員、護理人員及以服務為上的行政人員的專長，為專注慢性疾病的治療及研究，樹立了全新的典範。

GenRx於本年度收購了Vista Medical Management Inc. 於菲律賓Healthway Medical Clinics的全部權益。Healthway Medical Clinics為馬尼拉最大的門診服務網，共有五百名醫護專家為四十萬人提供服務。GenRx計劃將此運作模式推廣至亞洲其他地區的門診網絡。

由GenRx持有最大單一股權的安美癌科治療中心（「安美」）已全面投入服務。本年度，安美更引入最先進的正電子與電腦相融掃描器，以提升中心的影像掃描技術。社會對安美的正面回應，為此中心發展為亞洲癌科治療先導的理想注入強心針。

GenRx於中國投資的私人牙科保健網絡—瑞爾齒科集團及亞正齒科均於上海及北京增開數間診所。其於香港的投資項目—恒健牙科醫務集團的旗艦牙科中心於二零零二年五月在香港正式啟用。三方現於中國合建為最龐大的私人牙科網絡。

製造業

本年度是英陶潔具有限公司豐收的一年。公司品牌在建築界漸已廣為人所熟識，有助於增加在中國市場的佔有率，其產品於英國及澳洲的銷量亦穩步上升。今年，英陶不但成功躋身國內浴室用品行業品牌的首五位，同時亦為澳洲第二品牌。英陶正籌劃一系列新計劃增加生產量以應付市場需求。

財務回顧

集團之財務資源及流動資金

股東資金

於二零零三年三月三十一日，本集團之股東資金共達5,605.7百萬港元。主要投資撥備來自聯營公司Tung Chung Station Development Company Limited(「TCSDCL」)及計入本集團投資物業組合重估減值淨虧損96.6百萬港元。

營運/投資活動所得現金流量

於本財政年度，銷售海澄湖畔一段及海澄湖畔二段為本集團帶來約15億港元現金流量。本集團於二零零二年七月出售東京汐留項目之10%權益以及於二零零三年三月向興勝創建集團出售本集團於多項物業發展項目之權益，分別為本集團帶來280.3百萬港元及180.0百萬港元現金。

本集團於二零零二年五月贖回部份Broad Base Fund投資而收取約269.0百萬港元現金收入。

集團流動資金

本集團持有現金及證券投資合共3,275.4百萬港元，而銀行借貸總額為3,172.6百萬港元。

資本負債比率

本集團繼續保持資本負債比率於低水平，按本集團借貸淨額除以股東資金計算，資本負債比率為25%。

銀行信貸

本集團成功以更低息差和更有利之條款將部份信貸融資進行再融資。在再融資安排中，本集團於二零零二年十一月籌措了一筆為數1,320.0百萬港元之五年銀團營運資金信貸融資。於二零零三年三月三十一日，本集團之銀行借貸組合中，一年內到期佔14%、一至兩年內到期佔9%，約在二至五年內到期佔77%。本集團仍未動用之信貸融資則合共為2,421.0百萬港元。

憑藉處於合理水平之現金及備用信貸融資，本集團之流動資金充裕，足以撥付經營業務所需。

財資政策

本集團之銀行借貸主要是按浮動息率計息。回顧財政年度，本集團安排了部份以香港銀行最優惠借貸利率計息之貸款進行掉期。除使用利率掉期外，本集團亦將海外項目以當地貨幣進行融資以作一般對沖。

於二零零三年三月三十一日，由於本集團之現金、證券投資及借貸主要以美元及港元計值，因此面對的匯兌風險極少。

本集團於適當時間以衍生工具作對沖用途，惟嚴格禁制任何投機活動。

資產抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團已經將賬面值為696.3百萬港元之若干物業及91.1百萬港元之銀行存款予以抵押，以作為授予本集團銀行信貸之擔保。

本集團將聯營公司TCS DCL之投資作為抵押，及集團應收TCS DCL之貸款及一切應收利息(扣除撥備前)合計約2,258.4百萬港元已作後償保證予銀行，作為TCS DCL取得銀行信貸之擔保。

香港興業(物業)有限公司(本公司其中一家附屬公司)亦將另一家同系附屬公司所欠18.6百萬港元之公司間債項作後償保證，作為該附屬公司取得一般銀行信貸之擔保。

HKR Asia-Pacific Pte Ltd(本公司其中一家附屬公司)已將另一家附屬公司所欠131.5百萬港元之公司間債項作後償保證，作為該附屬公司取得一般銀行信貸之擔保。

或然負債

本集團以股權比例為限，而取得銀行及其他信貸(或有抵押之債項，如適用)而作出之擔保已減少515.9百萬港元至1,151.4百萬港元。

人力資源

鑑於持續的經濟困難，本集團已進行一系列減省成本措施，並重新調配人力資源及組織架構以配合經營策略。

於二零零三年三月三十一日，本集團在香港及海外的僱員總數約為2,500名（於去年或計算在內之合營公司僱員除外）。

繼多項業務的收購和出售以及內部重組，於二零零三年六月二十七日集團的僱員總數約為2,400名。

策略方針及業務前景

配合長遠發展策略，集團在未來將優先在中國內地拓展多元化業務。縱然如此，集團仍然以香港作為發展基地。雖然非典型肺炎對國內經濟的長遠影響尚待進一步觀察及評估，但相信對經濟基本因素構成的影響畢竟有限。國內經濟的急速發展將繼續帶動金融基建的整體復甦，中產階層亦會擴大，而新興的按揭市場亦會漸趨成熟。此等因素將有利於私人物業市場的發展。

集團已蓄勢待發，拓展內地龐大的市場。上海靜安發展項目便是向前邁進的一個指標。集團現已掌握具體發展計劃，並以發展香港愉景灣的獨特經驗為藍本，致力將靜安區發展為繁盛地帶的中心樞紐。計劃將於五至十年內完成，預期可於中期內為集團帶來合理回報。

本地營商環境方面，二零零三／二零零四年將會是具挑戰性的一年，競爭亦會越趨激烈。雖然非典型肺炎對本地經濟的長遠影響尚未全面浮現，但疲弱的經濟及高失業率將減低市場對樓宇的需求量，使樓價持續受壓。集團期望樓市的供求量可於不久的將來恢復平衡，經濟可盡快復甦，重建買家的信心。

從積極的一面看，歷史性的低按揭利率使致每月的平均按揭供款只相等於月入的百份之二十至百份之二十五，加上過去數年的市場價格調整，已令市場對樓價的負擔能力提升至二十年來新高。去年年底，政府頒佈了一系列措施，包括暫停拍賣政府土地等，種種因素將有利刺激樓市向好。

儘管全球經濟放緩、市場競爭激烈，集團將繼續發揮所長，發展高質素的住宅，實現買家的夢想家居，營造獨一無二的生活風格。集團的愉景灣及東涌項目足以引證這信念的成功之處。此兩個項目均以高於同區平均市價的價格售出。

雖然香港正經歷著策略性定位及發展方向上的結構性轉型，但其作為國際大都會的角色將維持不變。這獨有的競爭優勢將繼續令香港受惠於中國內地的經濟起飛及全球化的經濟環境等外圍因素。

聯交所網頁公佈年度業績

載有依照聯交所證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之所有資料之詳細業績將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網頁上刊登。

承董事會命
公司秘書
鍾心田

香港，二零零三年六月二十七日

根據香港公司條例第XI部註冊

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。