



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)

截至二零零三年九月三十日止六個月 中期業績公佈摘要

中期業績

本公司董事會欣然宣佈截至二零零三年九月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(「本集團」)之業績。

本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核綜合股東應佔溢利為88.9百萬港元，而去年同期之溢利為67.1百萬港元(重列)。每股盈利為7.7港仙，去年同期則為5.8港仙(重列)。

中期股息

董事會並不建議宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二/二零零三年:無)。

香港興業國際集團有限公司

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 百萬元 (未經審核)	二零零二年 百萬元 (未經審核) (重列)
營業額		779.3	1,199.2
銷售成本		(340.9)	(701.0)
直接經營成本		(258.2)	(269.4)
		<u>180.2</u>	<u>228.8</u>
出售受投資公司 權益之收益		—	24.2
其他經營收入		96.4	20.8
行政開支		(119.6)	(114.8)
營運溢利	3	<u>157.0</u>	<u>159.0</u>
財務費用	4	(62.6)	(30.9)
分佔聯營公司業績		7.5	(4.5)
分佔合營公司業績		(3.4)	(5.1)
商譽攤銷		(3.3)	(2.9)
除稅前溢利		<u>95.2</u>	<u>115.6</u>
稅項	5	(11.5)	(14.1)
未計少數股東權益 前之溢利		<u>83.7</u>	<u>101.5</u>
少數股東權益		5.2	(34.4)
期內純利		<u><u>88.9</u></u>	<u><u>67.1</u></u>
中期股息	6	—	—
每股盈利—基本	7	<u><u>7.7港仙</u></u>	<u><u>5.8港仙</u></u>

香港興業國際集團有限公司

附註：

1. 主要會計政策

除以下所敘述外，所採納之會計政策與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

期內，本集團已採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「入息稅」(「會計實務準則第12號(經修訂)」)。實施會計實務準則第12號(經修訂)之主要影響與遞延稅項有關。以往年度，本集團利用收益表負債法提撥部份遞延稅項，即確認時差所引起之負債，惟預期於可預見之將來不能還原之時差除外。會計實務準則第12號(經修訂)規定採納資產負債表負債法，即除少數例外情況外，財務報表內之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅務基準之間產生之所有臨時差額乃確認作遞延稅項。在會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特別過渡規定之情況下，本集團已追加採用新會計政策。前期之比較數字乃因此予以重列。

採納會計實務準則第12號(經修訂)之財務影響概述如下：

	累計溢利 百萬港元	資產重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元
於二零零三年三月三十一日結存			
原本所報金額	3,992.9	182.4	(257.8)
確認遞延稅項資產及負債	(110.9)	(49.9)	53.1
確認少數股東攤佔之遞延稅項資產及負債	—	1.8	(2.0)
	(110.9)	(48.1)	51.1
經重列	<u>3,882.0</u>	<u>134.3</u>	<u>(206.7)</u>
於二零零二年三月三十一日結存			
原本所報金額	4,693.5	188.4	(287.8)
確認遞延稅項資產及負債	(87.1)	(51.7)	54.8
確認少數股東攤佔之遞延稅項資產及負債	(1.1)	1.8	(2.2)
	(88.2)	(49.9)	52.6
經重列	<u>4,605.3</u>	<u>138.5</u>	<u>(235.2)</u>

採納會計實務準則第12號(經修訂)導致截至二零零三年九月三十日止期間之純利減少9.1百萬港元及截至二零零二年九月三十日止期間之純利減少1.0百萬港元。

香港興業國際集團有限公司

2. 分項資料

本集團按主要業務劃分之營業額及營運溢利貢獻之分析如下：

就管理目的，本集團現時將營運業務劃分為六個業務分部：物業發展、物業投資、提供服務、酒店、證券投資及製造。該等分部乃本集團呈報其主要分項資料之基準。

有關該等分部截至二零零三年九月三十日止六個月之業務分項資料呈列如下：

業務分項

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店 百萬港元	證券投資 百萬港元	製造 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零三年九月三十日止六個月								
營業額								
對外銷售	293.6	112.4	160.3	86.8	78.0	48.2	—	779.3
分項間之銷售*	—	4.2	0.1	0.2	—	—	(4.5)	—
總計	<u>293.6</u>	<u>116.6</u>	<u>160.4</u>	<u>87.0</u>	<u>78.0</u>	<u>48.2</u>	<u>(4.5)</u>	<u>779.3</u>
分項業績	<u>38.6</u>	<u>70.3</u>	<u>(14.2)</u>	<u>11.2</u>	<u>53.6</u>	<u>7.0</u>		166.5
利息收入								10.3
未分配之公司費用								(19.8)
營運溢利								157.0
財務費用								(62.6)
分佔聯營公司業績	7.1	—	—	—	—	0.4		7.5
分佔合營公司業績	—	—	(3.4)	—	—	—		(3.4)
商譽攤銷								(3.3)
除稅前溢利								95.2
稅項								(11.5)
未計少數股東權益前之溢利								<u>83.7</u>
截至二零零二年九月三十日止六個月								
營業額								
對外銷售	771.7	106.0	163.6	73.1	33.2	51.6	—	1,199.2
分項間之銷售*	—	4.0	10.8	0.2	—	—	(15.0)	—
總計	<u>771.7</u>	<u>110.0</u>	<u>174.4</u>	<u>73.3</u>	<u>33.2</u>	<u>51.6</u>	<u>(15.0)</u>	<u>1,199.2</u>
分項業績	<u>123.6</u>	<u>63.8</u>	<u>(13.7)</u>	<u>8.3</u>	<u>(14.9)</u>	<u>(0.1)</u>		167.0
利息收入								11.5
未分配之公司費用								(19.5)
營運溢利								159.0
財務費用								(30.9)
分佔聯營公司業績	(5.2)	—	0.2	—	—	0.5		(4.5)
分佔合營公司業績	—	—	(5.1)	—	—	—		(5.1)
商譽攤銷								(2.9)
除稅前溢利								115.6
稅項								(14.1)
未計少數股東權益前之溢利								<u>101.5</u>

* 分項間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易之價格乃參考通行之市價或實際支銷成本(如適用)釐定。

香港興業國際集團有限公司

3. 營運溢利

截至九月三十日止六個月
 二零零三年 二零零二年
 百萬港元 百萬港元

營運溢利經扣除(計入)

下列各項：

附屬公司之商譽攤銷

(已計入行政開支)

折舊

自置資產

融資租約之資產

出售附屬公司收益

利息收入

出售物業、廠房及設備之虧損

匯兌收益淨額

交易證券之未變現(溢利)虧損

0.8 0.7

59.9 58.1

0.2 0.2

(9.1) —

(10.3) (11.5)

0.1 1.3

(2.4) (4.4)

(66.3) 9.4

4. 財務費用

截至九月三十日止六個月
 二零零三年 二零零二年
 百萬港元 百萬港元

就下列各項之利息

須於五年內悉數償還之銀行貸款

須於五年內悉數償還之其他貸款

須於五年後悉數償還之其他借貸

總借貸成本

減：計入合資格資產之成本

(31.7) (32.9)

(27.0) (40.1)

(0.2) (0.2)

(58.9) (73.2)

— 46.9

(58.9) (26.3)

銀行收費

(3.7) (4.6)

(62.6) (30.9)

5. 稅項

截至九月三十日止六個月
 二零零三年 二零零二年
 百萬港元 百萬港元

支出包括：

期內估計應課稅溢利按稅率17.5%

(二零零二年：16%)計算之香港利得稅

按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項

0.8 3.5

2.4 2.2

3.2 5.7

遞延稅項

7.5 7.1

分佔聯營公司之香港利得稅

1.3 1.3

分佔聯營公司之香港利得稅超額撥備

(0.5) —

0.8 1.3

11.5 14.1

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

6. 中期股息

董事會不建議宣派截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零零二年九月三十日止六個月：無)。

7. 每股盈利－基本

每股基本盈利乃根據截至二零零三年九月三十日止六個月純利88.9百萬港元（截至二零零二年九月三十日止六個月：67.1百萬港元（重列））及期內已發行股份1,157,378,029股（截至二零零二年九月三十日止六個月：1,157,378,029股）而計算。

因截至二零零三年九月三十日止六個月並無未行使之潛在普通股，故並沒有呈列期間之每股攤薄盈利。

因本公司未行使認股權證之行使價高於本公司股份於截至二零零二年九月三十日止六個月之平均市價，故並沒有呈列該期間之每股攤薄盈利。

管理層之討論及分析

業務回顧

愉景灣

愉景灣第十二期一海澄湖畔二段在期內的銷售額保持平穩，平均尺價超過港幣三千元。有關第十三期建築工程的投標預計將於本年底收妥，而愉景灣二白灣內餘下之發展項目亦在籌劃之中。本集團在整個愉景灣發展項目中佔百分之五十權益。

愉景灣高爾夫球會的表現創新紀錄。愉景灣康樂會及愉景灣遊樂會的營業額則較去年同期略為下跌。位於愉景灣北的新住客會所現已命名為Club Siena，並計劃在二零零四年初啟用。

期內，巴士服務及隧道使用量雖略受非典型肺炎疫情的影響，但兩者仍提高了區內的交通流量。由於往返市區的乘客可任意選擇陸路或水路交通，渡輪的載客量因而略為下跌。集團欣然報告，據一份最近由運輸署作出的問卷調查的結果顯示，乘客在所有港外線渡輪經營者之中給予愉景灣渡輪最高的滿意評分。

本集團重視與居民的良好關係，並於二零零三年六月推出愉景灣優質生活新動向，透過為居民推介更多社區設施及文娛康樂活動，不斷為愉景灣增值。為此，愉景雅集已於二零零三年九月投入服務。我們已籌備了一系列長遠的計劃，藉以與居民建立更緊密的關係。

其他物業發展及投資、物業管理及服務

位於東涌的藍天海岸於九月中再度推出的成績驕人，售價繼續遠超普遍市況及鄰近地區。由41間總面積約69,000平方尺的獨立樓房組成的第二期建築工程計劃在二零零三年底開始動工。

包括麗豪閣26個住宅單位及26個車位的本集團投資項目當中，22個住宅單位的裝修工程已經完成。百分之六十已裝修妥當的單位於期內經已出售。

截至二零零三年九月，位於大埔的菁泉雅居（商場）及位於長沙灣的西港都會中心（工業）的出租率均為百分之九十七。主要位於愉景灣的住宅投資項目的出租率則為百分之九十二。位於愉景灣的遊艇灣商場獲全面租出，而愉景廣場及愉景新城商場的出租率則分別為百分之八十七及百分之八十九。

期內，負責本集團各商、住物業（尤其是愉景灣及愉景新城）的管理公司繼續有令人滿意的表現。

酒店

儘管非典型肺炎為業界帶來困難，但位於曼谷的The Sukhothai及位於新加坡的The Sentosa Resort and Spa均能維持去年同期的入住率，超越業界的整體表現。The Sukhothai更榮獲Conde Nast雜誌評為第十位最佳海外酒店及榮獲Business Asia雜誌評為全泰國最佳商務酒店。位於新加坡的The Cliff亦榮獲二零零四年版的Wine & Dine最佳餐廳指南評為最佳（西方）情調之餐廳。

地區發展及投資

靜安

因市政府的土地政策改變，本集團位於上海靜安區內的重建項目的拆遷工作已被延遲。為配合政府的新政策，集團預計在二零零四年首季呈交新工程圖則。

嘉里華庭

於二零零三年九月三十日，上海嘉里華庭服務式住宅入住率達百分之九十四，每平方米之按日租金（未除淨）為0.71美元。租客大多為跨國企業之高級管理人員。

天津津滙廣場

於二零零三年九月底，天津津滙廣場中樓高六層的零售商場的出租率為百分之九十七。而新落成的北座辦公大樓亦已出租達百分之三十二。

醫療及保健服務

設於香港港安醫院的香港安美治癌中心的人流及服務增長理想，並帶來淨現金收益。

建基於北京的瑞爾齒科集團雖略受非典型肺炎疫情影響，人流及收入均持續增長。在香港的恆健牙科亦略受非典型肺炎疫情影響，惟其收入已重拾增長軌道。設於上海的亞正齒科在首年的運作非常成功，現正籌備開設第二間及第三間診所。

集團與香港中文大學合辦的確進糖尿及內分泌專科中心正加快在中區開設診所。連同設於沙田的診所，確進正積極為香港在醫療護理方面提供一個私營的新選擇。

在馬尼拉最大的多專業醫療網絡Healthway Medical Clinics於期內持續增長，並將兩間位於辦公區域的診所改遷至商場，繼續為集團帶來強大的現金收益。預料這多專業門診的新模式將推廣至亞洲其它地區。

建築業務

本公司持有百分之四十九權益之聯營集團一興勝創建集團於期內的營業額錄得下跌。其建築及建材業務因若干發展項目進展延期而受到拖累，導至有關營業額的入帳需要遞延。

建造業

期內，英陶潔具有限公司於澳洲及英國市場的表現良好，整體的銷售額及溢利略為改善。美國的市場開發已經開始，而其他市場開發亦在檢討之中。

財務投資

上半年度，全球投資氣氛改善及股市復甦，本項目亦受惠而獲利。集團將透過多種類的資產分配及謹慎的投資策略，繼續令其證券投資組合更多元化。

展望

按照現時政府的土地政策，加上中港之間的更緊密經貿關係安排公佈後對經濟快將呈現的刺激作用，集團預期來年的本土物業市況將繼續復甦及改善。隨着中國大陸放寬對個別人土的旅遊限制及對主要來自東南亞人士來港定居投資的政策，加上本地銀行獲准試辦個人人民幣業務，預料本土經濟將整體獲益，並且將為本港帶來更多物業買家。

集團將繼續以發展優質物業為核心業務，以滿足中國大陸及本港物業投資者及買家的渴求，同時亦會在醫療及保健服務等其他方面尋求多元化業務發展，以確保股東及投資者在未來年間獲得更美好前景及回報。

人力資源

於二零零三年九月三十日，本集團在香港及海外之僱員總數約為2,200人（截至二零零二年九月三十日：2,400人）。

為配合營運策略及充分利用生產力，本集團於二零零三年首季進行架構重整及精簡人力需求。本集團將不斷檢討其架構，以致更能與其目標緊密配合。

財務回顧

集團之財務資源及流動資金

股東資金

於二零零三年九月三十日，本集團之股東資金上升134.0百萬港元至5,631.8百萬港元（二零零三年三月三十一日：5,497.8百萬港元（重列））。

流動資金

於二零零三年九月三十日，本集團維持雄厚的財務狀況，持有現金和投資證券共3,239.6百萬港元（二零零三年三月三十一日：3,275.4百萬港元）及總銀行借貸為3,063.4百萬港元（二零零三年三月三十一日：3,172.6百萬港元）。

資本負債比率

本集團之資本負債比率低至25%（二零零三年三月三十一日：25%），此比率以本集團之淨借貸除以股東資金計算。

銀行信貸

本集團備有充足的信貸融資，以應付投資及營運開支。於二零零三年九月三十日，本集團之銀行借貸約10%須於一年內償還，7%須於一至兩年內償還，83%須於兩至五年內償還。集團未動用之信貸融資為2,246.5百萬港元。

營運活動所得主要現金流量

愉景灣物業銷售為集團帶來213.9百萬港元現金流量。出售關北項目亦為集團帶來56.5百萬港元現金。

財務政策

本集團採用保守的財政管理政策，由於大部份資產及負債均以美元及港元計算，故其承擔之貨幣風險極低。

本集團之銀行借貸主要按浮動息率計息，並獲證明能得益於低息的環境。另使用利率掉期工具，以便管理中中期匯率風險。

本集團嚴格禁制使用金融衍生工具作投機用途。於二零零三年九月三十日，本集團沒有對金融衍生工具作出重大投資。

資產抵押

於二零零三年九月三十日，本集團將若干物業及土地使用權賬面值為433.2百萬港元（二零零三年三月三十一日：696.3百萬港元）及銀行存款74.6百萬港元（二零零三年三月三十一日：91.1百萬港元）抵押。

本集團將其投資於聯營公司Tung Chung Station Development Company Limited（「TCSDDL」）之權益作為抵押，並把借予TCSDDL之貸款（未扣除撥備）約值2,287.8百萬港元（二零零三年三月三十一日：2,258.4百萬港元）作後償保證授予銀行，作為TCSDDL取得銀行信貸之擔保。

本集團之一家全資附屬公司香港興業（物業）有限公司同時將應收一家同系附屬公司之公司間債務合計19.6百萬港元（二零零三年三月三十一日：18.6百萬港元）作後償保證，作為對該同系附屬公司取得一般銀行信貸之擔保。

本公司的一家附屬公司HKR Asia-Pacific Pte Ltd亦不再為其附屬公司取得一般銀行貸款而提供後償保證（二零零三年三月三十一日：131.5百萬港元）。

或然負債

關於本集團按控股比例而為融資（或有抵押負債，如適用）作出之擔保，其相關之或然負債減少224.7百萬港元至926.7百萬港元（二零零三年三月三十一日：1,151.4百萬港元）。

香港興業國際集團有限公司

中期業績審閱

本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之中期業績報告未經審核，但已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行及董事會之審核委員會審閱。

於聯交所網頁內刊登資料

載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之所需資料，將於適當時候於其網頁上刊登。

承董事會命
董事總經理
查懋成

香港，二零零三年十一月二十七日

* 根據香港公司條例(香港法例第三十二章)第XI部註冊

請同時參閱本公佈於經濟日報於28-11-2003刊登的內容。