



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：480)

全年業績公佈 截至二零零四年三月三十一日止年度

業績概要

集團於二零零三／二零零四財政年度的主要業務均錄得可觀的盈利增長，主要受到香港物業市場復甦和亞洲消閒旅遊增長的帶動。作為致力發展優質物業及在亞洲區提供渡假式酒店的發展商，我們繼續為追求獨特生活格調的本地及僑居人士提供最優質的項目及服務。

截至二零零四年三月三十一日，股東應佔溢利為267.8百萬港元，而去年虧損為港幣723.3百萬港元(重列)；每股盈利為23港仙，去年每股虧損為62港仙(重列)。本年度營業額為1,954.4百萬港元，較去年同期錄得港幣2,158.7百萬港元下跌9.5%。

股息

董事會建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股5港仙。派發日期為二零零四年九月一日本公司於二零零二／二零零三年度並無派發股息。

有關停辦股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年七月二十六日(星期一)至二零零四年七月三十日(星期五)止(首尾兩天包括在內)其間暫時停辦股份過戶登記手續。如欲獲派發建議之末期股息(須待應屆股東週年大會通過。其通告將於短期內刊登)所有股份過戶文件連同有關之股票最遲須於二零零四年七月二十三日(星期五)下午四時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

年度業務摘要

於本財政年度之初，香港經濟受到持續通縮，失業率高企，以及中東戰爭帶來不明朗因素的困擾。接踵而來的非典型肺炎爆發更進一步使疲弱的經濟環境雪上加霜，而香港人的信心亦受到前所未見的打擊。

幸而，非典型肺炎所帶來的衝擊只屬短暫性。隨著全球經濟復甦，加上中國中央政府透過更緊密經貿關係安排的措施，以及放寬旅遊限制使更多國內自由行旅客訪港等利好因素刺激，本港的經濟於二零零三年下半年全面復甦。不但本土消費上升，人力市場的就業情況也得到逐步改善。

承蒙香港特區政府清晰表明對於減少資助公營房屋的政策，物業市場自此直至二零零三年底顯著復甦。因此，物業市場的交投及價格於年內仍錄得大幅增長，這些利好因素令集團在經營主要發展項目方面獲得良好的進展。

年內，**愉景灣**第十二期海澄湖畔二段的銷售情況持續穩定，於二零零四年三月底已售出超過500個單位。大部分買家為本地居民或僑居本港人士，這正好反映集團的物業於本地物業市場備受本地及各國人士歡迎的優勢，並大大吸引了國際性客戶。

東涌地鐵站上蓋二期物業 — 藍天海岸一期第二次推出的銷售情況十分理想，甚至較市場表現為佳。已推出的1,630個單位中，約95%已於二零零四年三月底前售出，售價水平亦較市場上其他同區單位為高。

隨著海澄湖畔二段及藍天海岸的發展，兩所時尚的會所相繼落成，並深受住客歡迎。兩座會所不論在建築設計及設施等各方面均為住客的需要而精心策劃，並致力提供具競爭力的設施和優質服務。

於海外，位於新加坡的The Sentosa Resort and Spa酒店的重新定位及新增設了Spa Botanica均帶領集團的酒店業務邁向新的里程，連同泰國曼谷的The Sukhothai酒店，集團旗下兩所酒店的表現均較市場為佳，為集團帶來可觀的盈利貢獻。

策略方針及業務前景

在經濟好轉和政府穩定樓市的措施帶動下，預料香港市民對房屋的潛在需求和積壓的購買力乃保持強勁。集團預期新住宅單位在中、長期的供應量將愈趨有限，而恢復賣地則可確保土地供應足以應付未來除淨後的需求增長，這些因素均有助長期恢復公眾及投資者對樓市的信心。從二零零四年的首季數字看來，住宅銷售情況理想，其中以豪宅的交投特別活躍，而優質物業的成交價更創自一九九八年金融風暴以來的新高，個別投資者更獲得可觀的回報。

由於集團為其中一家主力提供優質住宅的先驅，故此，憑藉獨特的市場定位及發展優勢，將可受惠於求過於供的物業市場趨勢。

集團在愉景灣的發展項目的優勢將會因大嶼山整體的龐大發展潛力而進一步獲得鞏固，其潛力更將隨著迪士尼樂園及地鐵欣澳站的落成啟用而有所提昇。集團將會精準地掌握機遇，運用獨有的市場優勢，以心思縝密的專業作風、精湛的規劃才華及深厚的社區發展經驗，為旗下的發展項目提供多元化的優質服務，使集團能於眾多競爭對手中脫穎而出，建立一個為追求不一樣生活模式人士而設的社區。集團在愉景灣及東涌的發展項目成績有目共睹，正好印證了這個策略性方針的成效。

集團長遠的重要發展策略及焦點一直並將會是致力於內地業務的多元拓展，國內經濟發展急速上揚使各主要城市的物業需求大增，私人物業市場發展空間勢頭良好。

集團已準備就緒，以上海靜安發展項目開始把握這個增長的契機，並為靜安區發展一個優越、獨特的新地標，為區內迅速增長的富裕人口提供遠超其所想所求的優質項目。集團會以其旗艦發展項目——愉景灣的物業發展，建築及管理專門經驗為本，致力在靜安區發展一個高質素的物業發展項目。

展望未來，集團會在主要業務方面繼續尋求發展機會，並於香港及國內主要城市籌建優質物業。集團預期可受惠於國內的持續性急速經濟增長，並會把握良機，為集團再創高峰。

經審核綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元 (重列)
營業額	2	1,954.4	2,158.7
銷售成本	3	(924.9)	(1,251.9)
直接經營成本		(554.6)	(556.6)
		<u>474.9</u>	<u>350.2</u>
其他經營收入	4	157.0	129.9
投資物業重估盈餘(虧損)淨額		53.7	(96.6)
酒店物業重估(虧損)盈餘		(13.4)	7.9
已確認物業、廠房及設備減值虧損		(115.7)	—
出售受投資公司權益之收益		—	24.2
行政開支		(238.0)	(247.6)
		<u>318.5</u>	<u>168.0</u>
營運溢利	5	318.5	168.0
財務費用		(121.4)	(65.4)
出售附屬公司之收益		9.1	—
分佔聯營公司業績	6	129.3	(761.0)
分佔合營公司業績		(9.6)	(11.5)
商譽攤銷		(6.8)	(7.7)
有關已確認商譽減值虧損		(15.0)	—
		<u>304.1</u>	<u>(677.6)</u>
除稅前溢利(虧損)		304.1	(677.6)
稅項	7	(35.5)	(40.6)
		<u>268.6</u>	<u>(718.2)</u>
未計少數股東權益前之溢利(虧損)		268.6	(718.2)
少數股東權益		(0.8)	(5.1)
		<u>267.8</u>	<u>(723.3)</u>
本年度純利(淨虧損)		<u>267.8</u>	<u>(723.3)</u>
股息 — 末期	8	57.9	—
		<u>57.9</u>	<u>—</u>
每股盈利(虧損) — 基本	9	0.23港元	(0.62)港元
		<u>0.23港元</u>	<u>(0.62)港元</u>

附註：

1. 採納香港財務報告準則及會計政策之變動

於本年度，本集團首次採用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，香港財務申報準則一語，包括香港會計師公會批准之會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋：

會計實務準則第12號（經修訂）「入息稅」

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。在過往年度，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，本集團已追溯採用新會計政策。往年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	滙兌儲備 百萬港元
於二零零三年三月三十一日結餘			
原本所報金額	3,992.9	182.4	(257.8)
已確認遞延稅項資產及負債	(110.9)	(49.9)	53.1
已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
於二零零三年三月三十一日重列結餘	3,882.0	134.3	(206.7)

採納會計實務準則第12號（經修訂）導致截至二零零四年三月三十一日止年度之純利減少17.4百萬港元及截至二零零三年三月三十一日止年度之淨虧損增加22.7百萬港元。

2. 營業額及分項資料

本集團按主要業務劃分之營業額及營運溢利貢獻之分析及按地理位置劃分之銷售收益分析如下：

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
截至二零零四年三月三十一日								
止年度								
營業額								
對外銷售	818.0	222.0	339.5	220.1	238.2	116.6	—	1,954.4
分項間之銷售*	—	46.6	7.9	0.6	—	—	(55.1)	—
總計	<u>818.0</u>	<u>268.6</u>	<u>347.4</u>	<u>220.7</u>	<u>238.2</u>	<u>116.6</u>	<u>(55.1)</u>	<u>1,954.4</u>
業績								
分項業績	<u>98.8</u>	<u>202.2</u>	<u>(54.4)</u>	<u>(40.0)</u>	<u>126.5</u>	<u>10.5</u>		343.6
利息收入								18.6
未分配之公司費用								<u>(43.7)</u>
營運溢利								318.5
財務費用								(121.4)
出售附屬公司之收益								9.1
分佔聯營公司業績	128.7	—	—	—	—	0.6		129.3
分佔合營公司業績	—	—	(9.6)	—	—	—		(9.6)
商譽攤銷								(6.8)
已確認商譽減值虧損								<u>(15.0)</u>
除稅前溢利								304.1
稅項								<u>(35.5)</u>
除稅後溢利								<u>268.6</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。

	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
分項間之銷售*	—	7.0	5.5	0.5	—	—	(13.0)	—
總計	<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>(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>		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	(762.3)	—	—	—	—	1.3		(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>(40.6)</u>
除稅後虧損								<u><u>(718.2)</u></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。

地區分項

本集團按地理位置劃分之銷售收益分析如下，當中並無考慮貨品／服務之來源地：—

	按地理位置 劃分之銷售收益	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
香港	1,359.9	1,788.3
東南亞	262.3	184.5
北美洲	221.8	92.2
中國(不包括香港)	91.1	79.2
澳洲	19.3	14.5
	<u>1,954.4</u>	<u>2,158.7</u>

3. 銷售成本

已計入銷售成本之項目如下：

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
自物業發展業務所產生：		
若干發展項目之已確認減值虧損	(15.9)	(61.6)
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之減值虧損撥回	—	17.9
	<u>(15.9)</u>	<u>(82.3)</u>
自證券投資業務所產生：		
非交易證券之已確認減值虧損	—	(0.6)

4. 其他經營收入

二零零四年
百萬港元

二零零三年
百萬港元

其他經營收入包括下列各項：

持有交易證券之未變現收益	111.3	46.3
出售聯營公司之收益	—	5.0
出售附屬公司之收益	—	2.8
	<u> </u>	<u> </u>

5. 營運溢利

二零零四年
百萬港元

二零零三年
百萬港元

營運溢利經扣除(計入)下列各項：

物業、廠房及設備之折舊		
自置資產	121.7	115.7
融資租約之資產	—	0.1
出售物業，廠房及設備之虧損	2.9	6.6
出售投資物業之收益	(12.8)	—
利息收入	(31.9)	(35.0)
	<u> </u>	<u> </u>

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之溢利119.5百萬港元(二零零三年：分佔虧損762.2百萬港元。)

7. 稅項

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：16%) 計算之香港利得稅	5.0	3.6
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	9.7	7.5
	<u>14.7</u>	<u>11.1</u>
遞延稅項		
— 本年度	17.8	21.9
— 稅率轉變之應佔部份	—	5.1
	<u>17.8</u>	<u>27.0</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	32.5	38.1
分佔聯營公司之香港利得稅	3.0	2.5
	<u>35.5</u>	<u>40.6</u>

8. 股息

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
建議派發之末期股息 — 每股5港仙 (二零零三年：零)	<u>57.9</u>	<u>—</u>

9. 每股盈利(虧損) — 基本

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度純利267.8百萬港元(二零零三年：虧損723.3百萬港元(重列))及年內已發行股份1,157,378,029股(二零零三年：1,157,378,029股)計算。

因截至二零零四年三月三十一日止年度並無潛在已發行普通股，故並沒有呈列年度之每股攤薄盈利。

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每股攤薄虧損。

財務回顧

財務資源及流動資金

股東資金

於二零零四年三月三十一日，本集團之股東資金由去年5,497.8百萬港元(重列)增至5,871.7百萬港元。升幅除來自營運業務之溢利以外，部分乃來自撥回以往就本集團於聯營公司Tung Chung Station Development Company Limited(「TCS DCL」)之投資作出之撥備，及本集團於投資物業及酒店組合之增值淨額。

來自營運／投資業務之現金流量

於本財政年度，本集團來自海澄湖畔一段及海澄湖畔二段之銷售所得的現金流入共758.1百萬港元。本集團出售位於上海閘北一個物業發展項目之99%權益亦為本集團帶來56.5百萬港元之現金。

集團流動資金

現金及證券投資合共3,446.9百萬港元(二零零三年：3,275.4百萬港元)。銀行借貸總額於償還若干銀行貸款後減至2,917.6百萬港元(二零零三年：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繼續於低水平。按本集團借貸淨額除以股東資金計算，資本負債比率為17.6%(二零零三年：25.1%(重列))。

銀行信貸

繼續受惠於利率持續低企，本集團已按減低之成本為其部分營運資金再融資。於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行借貸組合中，18%(二零零三年：14%)於一年內到期，零%(二零零三年：9%)於一至兩年內到期，82%(二零零三年：77%)於兩至五年內到期。

於二零零四年三月三十一日，本集團未動用之信貸融資為2,823.3百萬港元(二零零三年：2,421.0百萬港元)。

由於能維持充裕之現金水平，而備用信貸融資亦處於合理水平，本集團有充足之財務資源，應付經營業務所需。

財資政策

本集團之銀行借貸主要按浮動息率計息，並安排掉期以減低銀行借貸以香港銀行同業拆息為基準之部分風險。除使用掉期工具外，本集團亦將海外項目以當地貨幣進行融資以作一般對沖。

於二零零四年三月三十一日，由於本集團之現金、證券投資及銀行借貸主要以美元及港元計值，故其承擔之貨幣風險極低。

本集團會在必須及適當時使用衍生工具作對沖用途，並嚴格控制投機活動。

資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團已經將賬面值為414.2百萬港元(二零零三年：696.3百萬港元)之若干物業及80.8百萬港元(二零零三年：91.1百萬港元)之銀行存款及22.0百萬港元(二零零三年：零)之應收貿易賬款予以抵押，以作為授予本集團銀行信貸之擔保。

本集團將聯營公司TCSDCL之投資權益作為抵押。本集團應收TCSDCL之貸款(扣除撥備前)合計約2,311.1百萬港元(二零零三年：2,258.4百萬港元)已作後償保證予銀行，作為TCSDCL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)亦將另一家附屬公司所欠20.6百萬港元(二零零三年：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。

或然負債

本集團以股權比例為限就銀行及其他信貸(或有抵押之債項，如適用)而作出擔保及承擔，有關或然負債減少562.4百萬港元至589.0百萬港元(二零零三年：1,151.4百萬港元)。

最佳應用守則及公司管治

董事認為本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內，已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之最佳應用守則。為配合經修訂之上市規則內即將實行之企業管治常規守則，本公司已作好準備應付更嚴格之常規，從而繼續符合監管架構規定。二零零三／二零零四年度之年度業績已經由本公司之審核委員會審閱，並建議本公司董事會通過。

人力資源

於二零零四年三月三十一日，本集團在香港及海外的僱員總數約為2,280名。

自二零零四年二月，本集團已推出並派發按工作表現而定的花紅，以獎勵表現出色之員工。為增進團隊精神，集團已推行一系列包括室內課程及戶外活動之培訓計劃。來年之目標，將是提高競爭力及促進員工間之關係。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、購回或出售任何本公司之上市證券。

聯交所網頁公佈年度業績

載有依照上市規則附錄十六第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。

於本公佈日，本公司之執行董事為查濟民博士，查懋聲先生，查懋成先生，查懋德先生，張昌明先生，鍾心田先生，何柏貞女士及王查美龍女士。本公司之獨立非執行董事為鄭家純博士及夏佳理先生。

承董事會命
董事總經理
查懋成

香港，二零零四年六月二十三日

根據香港公司條例第XI部註冊

中英文本如有歧異，概以英文本為準。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。