



# 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)

### 中期業績公佈

### 截至二零零四年九月三十日止六個月

#### 中期業績

香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之業績。

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合股東應佔溢利為249.9百萬港元，而去年同期之溢利為88.9百萬港元。每股盈利為21.6港仙，去年同期則為7.7港仙。

#### 中期股息

董事向於二零零四年十二月二十四日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零四年九月三十日止六個月每股3港仙之中期股息。股息將於二零零四年十二月三十一日派發，而去年同期並無宣派中期股息。

#### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年十二月二十二日至二零零四年十二月二十四日止(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

# 香港興業國際集團有限公司

## 簡明綜合收益表

		截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬元 (未經審核)	二零零三年 百萬元 (未經審核)
營業額		1,217.8	779.3
銷售成本		(622.9)	(340.9)
直接經營成本		(285.9)	(258.2)
		<u>309.0</u>	<u>180.2</u>
其他經營收入		23.5	96.4
行政開支		(119.8)	(119.6)
營運溢利	3	212.7	157.0
財務費用	4	(25.7)	(62.6)
分佔聯營公司業績		156.3	7.5
分佔合營公司業績		0.9	(3.4)
商譽攤銷		(0.2)	(3.3)
除稅前溢利		344.0	95.2
稅項	5	(35.2)	(11.5)
未計少數股東權益前之溢利		308.8	83.7
少數股東權益		(58.9)	5.2
期內純利		<u>249.9</u>	<u>88.9</u>
中期股息	6	34.7	—
每股盈利—基本	7	<u>21.6港仙</u>	<u>7.7港仙</u>

附註：

### 1. 主要會計政策

本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已就重估投資物業、酒店物業及證券投資作出調整。

所採納之會計政策與本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致。

### 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。

有關該等業務之分項資料呈列如下：

#### 業務分項

	物業發展 百萬元	物業投資 百萬元	提供服務 百萬元	酒店 百萬元	證券投資 百萬元	製造 百萬元	對銷 百萬元	總計 百萬元
截至二零零四年 九月三十日止六個月								
營業額								
對外銷售	592.3	110.5	184.0	118.7	150.8	61.5	—	1,217.8
分項間之銷售*	—	3.9	6.0	0.3	—	—	(10.2)	—
總計	<u>592.3</u>	<u>114.4</u>	<u>190.0</u>	<u>119.0</u>	<u>150.8</u>	<u>61.5</u>	<u>(10.2)</u>	<u>1,217.8</u>
分項業績	<u>134.4</u>	<u>70.2</u>	<u>(6.6)</u>	<u>25.7</u>	<u>3.6</u>	<u>3.1</u>		230.4

# 香港興業國際集團有限公司

利息收入								5.7
未分配之公司費用								(23.4)
營運溢利								212.7
財務費用								(25.7)
分佔聯營公司業績	156.9	-	(0.1)	-	-	(0.5)		156.3
分佔合營公司業績	-	-	1.1	-	-	(0.2)		0.9
商譽攤銷								(0.2)
除稅前溢利								344.0
稅項								(35.2)
未計少數股東權益前之溢利								<u>308.8</u>

	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	總計 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>

\* 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)而釐定。

### 3. 營運溢利

	截至九月三十日止六個月	
	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:		
附屬公司之商譽攤銷(包括行政開支內)	0.2	0.8
折舊		
自置資產	60.0	59.9
融資租約之資產	-	0.2
出售附屬公司收益	-	(9.1)
利息收入	(5.7)	(10.3)
出售物業、廠房及設備之虧損	1.4	0.1
匯兌虧損(收益)淨額	1.4	(2.4)
交易證券之未變現收益	(7.5)	(66.3)

# 香港興業國際集團有限公司

## 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 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	(17.1)	(31.7)
須於五年內悉數償還之其他貸款	(16.5)	(27.0)
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	(0.2)
總借貸成本	(33.6)	(58.9)
減：計入合資格資產之成本	9.8	—
銀行收費	(23.8)	(58.9)
	(1.9)	(3.7)
	<u>(25.7)</u>	<u>(62.6)</u>

## 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
支出包括：		
期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：17.5%)計算之香港利得稅	(19.8)	(0.8)
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	(4.0)	(2.4)
	<u>(23.8)</u>	<u>(3.2)</u>
遞延稅項	(9.4)	(7.5)
分佔聯營公司之香港利得稅	(2.0)	(1.3)
分佔聯營公司之香港利得稅超額撥備	—	0.5
	<u>(2.0)</u>	<u>(0.8)</u>
	<u>(35.2)</u>	<u>(11.5)</u>

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

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
中期股息—每股3港仙 (截至二零零三年九月三十日止六個月：無)	34.7	—

## 7. 每股盈利—基本

每股基本盈利乃根據截至二零零四年九月三十日止六個月純利249.9百萬港元(截至二零零三年九月三十日止六個月：88.9百萬港元)及期內已發行股份1,157,378,029股(截至二零零三年九月三十日止六個月：1,157,378,029股)而計算。

因該兩段期間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。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 愉景灣

於回顧期內，市場對再度推售之海澄湖畔二段反應熱烈，合共售出超過九成單位，每平方呎平均樓面面積(「樓面」)呎價約3,500港元，較去年同期平均呎價顯著上升。低密度洋房錄得每平方呎平均樓面呎價約4,000港元。

第十三期建築工程仍在進行，預期將於二零零五年年底前落成。

海澄湖畔住客會所已於二零零四年四月正式啟用，由於獲得額外會員費收入，使愉景灣康樂會之營業額較去年同期大幅增加。愉景灣遊艇會及愉景灣高爾夫球會的表现保持平穩。

# 香港興業國際集團有限公司

燃料價格突然上漲且升勢持續，雖然令渡輪及巴士營運成本增加，但值得我們欣慰的是，隨著乘客量增加所帶來之收益及採取更嚴謹之控制成本措施，得以抵銷營運成本增加之部份影響。自從海澄湖畔住客會所啟用以來，來自區內巴士服務之盈利貢獻亦見增長。由於我們預期區內交通需求將會持續增長，我們現正研究擴充巴士數目事宜。本集團承諾為愉景灣居民提供各種社區設施及舉辦各種文娛康樂活動，以進一步提升愉景灣居民之生活質素及加強其國際化社區特色。

本集團於整個愉景灣發展項目中擁有50%權益。

## 其他物業發展及投資、屋苑管理及服務

於二零零四年九月再度推售之東涌藍天海岸成績斐然。截至二零零四年九月三十日止六個月期間，該樓盤已售出超過200個單位，每平方呎平均樓面呎價約3,700港元。本集團於藍天海岸擁有31%權益。

於二零零四年九月底，大埔菁泉雅居(商場)及長沙灣西港都會中心(工業)之出租率分別為100%及99%，均較去年同期之97%為高。本集團主要位於愉景灣之住宅投資組合，愉景灣之商用物業及荃灣愉景新城商業中心均維持90%以上之出租率。截至二零零四年九月三十日止六個月期間，此等物業為集團帶來穩定之收入。

本集團之愉景灣及愉景新城物業管理服務公司期內表現持續理想。

期內，本集團擁有49%權益之相聯集團興勝創建控股有限公司之營業額及溢利均有所增加，主要是來自二零零四年八月推售的古洞「高爾夫園」單位之收益。

## 酒店業務

由於泰國及新加坡之經濟復甦以及旅遊需求及旅客人數上升，位於曼谷之The Sukhothai Hotel及Siri Sathorn服務式住宅單位以及新加坡The Sentosa Resort and Spa之收益及經營毛利均錄得顯著增長。

於二零零四年八月，本集團購入一幅位於The Sukhothai Hotel後方之土地之永久業權，該幅土地面積約10,000平方米，將用作酒店之日後擴充及其他發展用途。The Sukhothai Hotel於二零零四年十一月獲美國《機構投資者》雜誌獲選為全球最佳酒店第二位。隨著The Sukhothai Hotel提供更多餐飲選擇，並增加會議室設施，以及The Sentosa Resort and Spa於加入Cliff餐廳及Spa Botanica後在市場上重新定位，預期本集團之酒店業務表現將會進一步提升。

## 地區發展及投資

### 靜安

由於政府政策的改變，靜安項目之拆遷工程較預期需時更長。本集團正與靜安區政府積極磋商，可望盡快於二零零五年展開工程。修建性之詳細規劃已於二零零四年十月獲上海市規劃局批准。

### 嘉里華庭

於二零零四年九月三十日，位於上海之豪華服務式公寓嘉里華庭的入住率大約維持於94%，每日租金為每平方米0.72美元。

### 天津津匯廣場

於二零零四年九月底，位於天津之六層高商場津匯廣場之出租率為100%，而辦公大樓北座之出租率為70%，去年同期則分別為97%及32%。餘下各期發展包括四星級酒店及辦公大樓南座，現正處於規劃階段。

## 醫療及保健服務

於回顧期內，本集團專注於鞏固旗下各診所之業務，故只在上海開設一間新診所。健力之醫療及牙科附屬公司現於五個城市(香港、北京、上海、深圳及馬尼拉)三十九個地點經營。去年開業之新診所的求診人數及收益方面均持續增長，而其他舊有診所之業務已證實為可行及具盈利能力。

由AmMed (Hong Kong Island Center) Limited於港安醫院開設的安美癌科治療中心也達到預期的業務水平。其正電子與電腦相容掃描設備、腫瘤醫療服務，以及放射線療法已證實可行。現正計劃於香港中環開辦新門診服務及於上海建立合資企業設施，該計劃預計即將實行。

# 香港興業國際集團有限公司

與香港中文大學聯合開辦的確進糖尿專科中心持續發展，現於中環及沙田兩個地點均提供全日服務。該中心正物色新員工及設備，以增設一所心臟血管中心，以配合其慢性疾病治療服務。該中心的3S體重管理計劃繼續廣受歡迎。

基於策略上之原因，Healthway Medical Clinics減少對當地Health Maintenance Organizations (「HMO」)之依賴，以致該診所之增長暫時放緩。隨著診所所設置於區內的購物商場，未經預約之醫療服務收費有所增加，因此錄得較佳收益及更高之收回率。該附屬公司現正專注於發展企業客戶，以替代部分源自HMO之業務。

在牙科方面，本集團於大中華地區擁有可能最大規模私人牙醫診所網絡，該等業務在表現持續良好，證明高素質及位置佳之牙醫診所能於兩年內取得理想之收支狀況。牙科位於北京瑞爾齒科診所之收益增長及成本控制得宜，已錄得正現金流量。位於上海之亞齒科已於浦東開辦第三間診所。

於回顧期內，雖然保健業務之整體業績淨額仍是負數，但與去年同期相比已有改善。

## 製造業

全球利率壓力令大部份建築市場表現放緩，但本集團經營浴室用品之英陶潔具有限公司於回顧期內仍然錄得增長。英陶品牌繼續於高質素潔具市場上維持其地位，並一直持有由Ceramic Industry Certification Scheme Ltd所頒發之國際質量證書ISO 9001/2000。由於油價持續高企，預計來年本集團之營運成本將因而受到影響。

## 證券投資

雖然截至二零零四年九月三十日止六個月內，投資市場缺乏清晰方向，但本集團之證券投資業務仍能錄得盈利。本集團將繼續在投資策略上維持審慎態度，作出適當資產分配以分散風險。

## 展望

樓市經宅均勢之港他立雄厚基礎。兩業經迪嶼山灣尋求發展。冷卻期後，美、日、英、德、法、加、澳、紐、韓、台、港、星、馬、菲、印、越、泰、新、加、坡、中、東、非、南、美、及大洋洲等地區之經濟復甦，帶動全球經濟發展。於二零零四年九月三十日止六個月內，本集團之業務表現良好，並錄得盈利。本集團將繼續在投資策略上維持審慎態度，作出適當資產分配以分散風險。

## 人力資源

於二零零四年九月三十日，本集團於香港及海外聘用約2,800員工。本集團之薪酬政策為吸引、發掘及挽留對本集團之貢獻而制定。本集團之薪酬組合包括基本薪金、酌情花紅、醫療福利、退休計劃及培訓計劃。

本公司積極為員工提供各類培訓，包括建立團隊、客戶服務及工作安全措施。本公司通過舉辦具創意之活動，例如員工日及出版員工通訊，一直建立並繼續維持良好僱傭關係及增進彼此溝通。

## 財務回顧

### 財務資源及流動資金

#### 股東資金

於二零零四年九月三十日，本集團之股東資金上升160.4百萬港元至6,032.1百萬港元(二零零四年三月三十一日：5,871.7百萬港元)。

#### 流動資金

本集團的財務狀況仍維持強勁。於二零零四年九月三十日，現金及投資證券總額為3,430.3百萬港元(二零零四年三月三十一日：3,446.9百萬港元)及總銀行借貸為2,644.5百萬港元(二零零四年三月三十一日：2,917.6百萬港元)。

# 香港興業國際集團有限公司

## 資本負債比率

本集團維持低水平資本負債比率14.3%(二零零四年三月三十一日：17.6%)，此比率以本集團之淨借貸除以股東資金計算。

## 銀行信貸

本集團具備充裕的有抵押及無抵押銀行融資，為其開發項目及業務運作提供資金。於二零零四年九月三十日，本集團未動用之信貸融資為3,073.6百萬港元(二零零四年三月三十一日：2,823.3百萬港元)。於二零零四年九月三十日，本集團之銀行借貸組合中16%(二零零四年三月三十一日：18%)須於一年內償還，84%(二零零四年三月三十一日：82%)須於兩至五年內償還。

## 主要現金流量

截至二零零四年九月三十日止期間，海澄湖畔二段之銷售為本集團帶來620.3百萬港元之現金流量。

## 財資政策

本集團採用保守的財政管理政策，其資產及負債主要以港元及美元計算。本集團之銀行融資主要按浮動息率計息以獲利於低息的環境。本集團已為中短期借貸訂立利率掉期以管理其利率風險。

本集團嚴格控制使用金融衍生工具作投機用途。於二零零四年九月三十日，本集團沒有對金融衍生工具作出重大投資。

## 資產抵押

於二零零四年九月三十日，本集團將若干物業賬面值為414.3百萬港元(二零零四年三月三十一日：414.2百萬港元)及銀行存款80.5百萬港元(二零零四年三月三十一日：80.8百萬港元)抵押及並無應收貿易賬款予以抵押(二零零四年三月三十一日：22.0百萬港元)以作為授予本集團銀行信貸之擔保。

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。TCSDDL之貸款(未扣除撥備前)約值2,349.8百萬港元(二零零四年三月三十一日：2,311.1百萬港元)作後償保證授予銀行，作為TCSDDL取得銀行信貸之擔保。

本公司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21.7百萬港元(二零零四年三月三十一日：20.6百萬港元)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。

## 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139.6百萬港元至449.4百萬港元(二零零四年三月三十一日：589.0百萬港元)。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購入、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## 董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」(「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，董事於截至二零零四年九月三十日止六個月期內一直遵守標準守則載列之準則。

## 最佳應用守則

除非執行董事並無明確任期並須輪席退任外，各董事並不知悉任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零四年九月三十日止六個月期內任何時間並無或未曾遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 審核委員會

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之中期業績報告未經審核，但已由本公司之審核委員會及本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

# 香港興業國際集團有限公司

## 於聯交所網頁上之資料披露

載有上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之所需資料，將於適當時候於聯交所網頁上刊登。

承董事會命  
董事總經理  
查懋成

香港，二零零四年十二月二日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事查懋聲先生、查懋成先生、張昌明先生、鍾心田先生、何柏貞女士及鄧滿華先生；非執行董事查濟民博士、查懋德先生及王查美龍女士及獨立非執行董事夏佳理先生、鄭家純博士及張建東博士組成。

\* 根據香港公司條例(香港法例第三十二章)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二零零四年十二月三日刊登的內容。