

HKR INTERNATIONAL LIMITED

香港興業國際集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

中期業績公佈 截至二零零五年九月三十日止六個月

業績

香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之業績。

本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之本公司股東應佔未經審核綜合溢利為330.1百萬港元，而去年同期之溢利為243.1百萬港元(重列)。每股盈利為28.52港仙，去年同期則為21.0港仙(重列)。

中期股息

董事會向於二零零六年一月四日名列本公司股東名冊總冊或分冊之股東宣派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股3港仙。中期股息將於二零零六年一月二十三日(星期一)派發，而去年同期則向股東派付中期股息每股3港仙。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年一月三日(星期二)至二零零六年一月四日(星期三)止(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲取所宣派之中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零零五年十二月三十日(星期五)下午四時正前交回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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以作登記。(務請注意，暫停辦理股份過戶登記手續之日期較遲於本公司於二零零五年十二月十五日刊發之大利市公佈所載之日期。上文所指之較遲日期乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.66條有關14天通知期之規定。)

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 百萬港元 (未經審核)	二零零四年 百萬港元 (未經審核及 重列)
營業額	3	630.4	1,217.8
銷售成本		(133.5)	(622.9)
直接經營成本		(291.9)	(296.1)
		205.0	298.8
其他經營收入		71.2	23.5
行政開支		(128.7)	(120.2)
投資物業公平值之變動		150.2	—
營運溢利		297.7	202.1
財務費用	4	(73.2)	(25.7)
分佔聯營公司業績		154.1	154.3
分佔合營公司業績		(0.1)	0.9
商譽攤銷		—	(0.2)
除稅前溢利	5	378.5	331.4
稅項	6	(28.7)	(29.9)
期內溢利		349.8	301.5
下列應佔權益：			
本公司股權持有人		330.1	243.1
少數股東權益		19.7	58.4
		349.8	301.5
中期股息	7	34.7	34.7
每股盈利	8		
基本		28.52仙	21.0仙
攤薄		27.42仙	不適用

簡明綜合資產負債表

	於二零零五年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零零五年 三月三十一日 百萬港元 (經審核及 重列)
非流動資產		
投資物業	3,180.4	2,906.1
物業、廠房及設備	2,008.3	2,042.4
待發展／發展中物業	1,446.0	2,332.8
預付租賃付款	200.4	203.0
商譽	6.3	—
聯營公司之權益	1,000.5	844.5
合營公司之權益	20.1	21.4
持至到期投資	15.6	—
可供出售金融資產	14.1	—
遞延稅項資產	8.5	7.9
證券投資	—	30.4
其他資產	305.4	365.0
	<u>8,205.6</u>	<u>8,753.5</u>
流動資產		
待售發展中物業	1,012.9	—
存貨	96.3	96.8
持作出售物業	29.5	36.0
應收貿易賬款	48.7	63.4
按金、預付款項及其他應收款項	169.1	89.2
貸款予合營公司	—	9.1
應收合營公司款項	30.0	28.0
應收聯營公司款項	14.0	11.3
按公平值計入損益之金融資產	1,680.9	—
證券投資	—	1,630.5
已抵押銀行存款	59.7	81.9
銀行結餘及現金	1,439.4	1,543.4
	<u>4,580.5</u>	<u>3,589.6</u>
流動負債		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	715.0	746.9
已收按金及其他應付款項	250.2	234.1
應付聯營公司款項	30.8	15.7
應付稅項	32.5	21.7
一年內到期之銀行貸款	427.2	412.3
一年內到期之其他負債	14.7	9.8
	<u>1,470.4</u>	<u>1,440.5</u>
流動資產淨值	<u>3,110.1</u>	<u>2,149.1</u>
總資產減流動負債	<u>11,315.7</u>	<u>10,902.6</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	1,053.3	2,301.1
可換股債券－負債部份	1,344.2	—
一年後到期之其他負債	1,466.3	1,459.3
遞延稅項負債	220.5	205.8
	<u>4,084.3</u>	<u>3,966.2</u>
	<u>7,231.4</u>	<u>6,936.4</u>
資本及儲備		
股本	289.3	289.3
儲備	6,427.0	6,160.6
本公司股權持有人應佔股權	<u>6,716.3</u>	<u>6,449.9</u>
少數股東權益	515.1	486.5
	<u>7,231.4</u>	<u>6,936.4</u>

附註

1. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本編製，惟若干物業及金融工具按公平價值或重估金額（如適用）計算除外。

除以下所述者外，編製簡明財務報表所採納之會計政策與編製本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核年度財務報表所採納者一致。

A. 於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。香港會計準則第1號「財務報表之呈列方式」之採用導致收益表、資產負債表及權益變動報表之呈列方式有變，特別是少數股東權益及應佔聯營公司及合營公司稅項之呈列方式有所變動。有關呈列方式變動已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團以下範疇之會計政策有變，對現行或過往會計期間業績之編製及呈列方式構成影響。

(1) 業務合併

於本期間，本集團應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，有關準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併，該準則主要影響商譽之處理方法。

於過往期間，收購所產生之商譽撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡條文，即本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽，有關商譽將最少每年檢測一次有否出現減值。由於是項會計政策變動，本期間並無扣除任何商譽攤銷。於二零零四年的比較數字並無重列。

(2) 投資物業

於本期間，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將其投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之盈虧直接於產生期內之損益賬內確認。於過往期間，根據先前會計準則之規定，投資物業以公開市值計量，而重估盈餘或虧損則撥入或扣除自投資物業重估儲備，除非此儲備結餘不足以彌補重估減值，則超出之數額乃自收益表扣除。於二零零五年四月一日，於投資物業重估儲備內所持之數額已轉撥至本集團之保留盈餘（其對財務狀況之影響見附註2B）。

(3) 酒店物業

在過往期間，本集團自行營運之酒店物業以重估價值入賬，並不作出折舊。採納香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」後，本集團就該等酒店物業採用成本模式入賬。在香港詮釋第2號未附任何具體過渡條文下，此項新會計政策已被追溯應用。比較數字已被重列（其對財務狀況之影響見附註2B）。

(4) 與投資物業有關之遞延稅項

於本期間，本集團應用HK(SIC)-詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」，以評估其投資物業之遞延稅項，並按反映本集團預期於各結算日收回有關物業之方式所產生之稅項影響。於HK(SIC)-詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團已就此項會計政策之改變追溯應用。比較數字已被重列（其對財務狀況之影響見附註2B）。

(5) 金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。

根據香港會計準則第32號規定，本集團須將其可換股債券按負債及股本部分獨立呈列，並就此等部分獨立列賬。於發行日期，負債部份之公平價值乃根據類似非可換股債務之現行市場利率估計。於往後期間，負債部分以實際權益法按已攤銷成本列賬（其對財務狀況之影響見附註2B）。

自二零零五年四月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計算其債務及股本證券。分類視乎收購資產之目的而定。「按公平值計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」已按公平值入賬，而公平值之變動已分別於溢利或虧損及股本確認。「貸款及應收款項」及「持至到期投資」以實際權益法按攤銷成本列賬（其對財務狀況之影響見附註2B）。

於過往年度，衍生金融工具不會於財務報表中獨立記錄。自二零零五年四月一日起，所有衍生工具均視為持有作買賣用途之金融資產或金融負債。除非衍生金融工具符合對沖會計之條件，否則公平值變動之損益一般於收益表內確認（其對財務狀況之影響見附註2B）。

(6) 業主自用之土地租賃權益

在過往期間，業主自用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備以及待發展/發展中物業內，並按成本減累計折舊及減值列賬。在本期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據會計準則第17號，任何租賃須將其土地及樓宇分開及按租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷及扣除累計減值損失。此項會計政策之變動已被追溯應用。（其對財務狀況之影響見附註2B）。

(7) 銷售發展物業之完成前合約

本集團早前應用完成階段法確認銷售發展物業之完成前合約之收益。於本期間，本集團採納香港詮釋第3號「銷售發展物業之完成前合約」。香港詮釋第3號列明，銷售發展物業之完成前合約所產生之收益須符合香港會計準則第18號「收益」第14段所訂明一切條件後確認。此項變動對本集團之財務報表並無重大影響。

B. 會計政策改變之影響概要

上文所述會計政策改變對本期間及過往期間業績構成之影響如下：

	二零零五年 四月一日 至 二零零五年 九月三十日 百萬港元	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 百萬港元
投資物業公平值變動之收益	150.2	—
業主持作經營酒店物業折舊之增加	(11.6)	(10.2)
預付租金付款攤銷之增加	(0.4)	(0.4)
商譽攤銷之減少	0.2	—
可換股債券負債部份實際利息開支之增加	(4.8)	—
投資物業公平值變動所產生遞延稅項開支之增加	(13.5)	—
採用成本模式計算酒店物業遞延稅項開支之減少	3.0	3.3
因衍生金融工具公平值變動所產生之收益	3.9	—
	<u>127.0</u>	<u>(7.3)</u>
期內溢利增加(減少)	<u>127.0</u>	<u>(7.3)</u>

3. 分部資料

就管理而言，本集團目前之架構分為六個業務分部：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主要分部資料之基準。

有關該等業務分部之分部資料呈列如下：

業務分部

	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
截至二零零五年 九月三十日止 六個月								
營業額								
對外銷售	22.6	122.5	210.1	120.5	89.4	65.3	—	630.4
分部間之銷售*	—	6.1	7.0	0.6	—	—	(13.7)	—
總計	<u>22.6</u>	<u>128.6</u>	<u>217.1</u>	<u>121.1</u>	<u>89.4</u>	<u>65.3</u>	<u>(13.7)</u>	<u>630.4</u>
分部業績	<u>10.6</u>	<u>222.8</u>	<u>10.2</u>	<u>14.7</u>	<u>30.2</u>	<u>(3.6)</u>		284.9
利息收入								22.1
未分配之公司費用								(9.3)
營運溢利								297.7
財務費用								(73.2)
分佔聯營公司業績	154.0	—	0.1	—	—	—	—	154.1
分佔合營公司業績	—	—	2.3	—	—	(2.4)	—	(0.1)
除稅前溢利								378.5
稅項								(28.7)
期內溢利								<u>349.8</u>

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易之價格乃參照通行之市價或實際支出之成本(如適用)而釐定。

	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
分部間之銷售*	—	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>
分部業績	<u>134.3</u>	<u>70.2</u>	<u>(6.8)</u>	<u>15.4</u>	<u>3.6</u>	<u>3.1</u>		219.8
利息收入								5.7
未分配之公司費用								(23.4)
營運溢利								202.1
財務費用								(25.7)
分佔聯營公司業績	154.9	—	(0.1)	—	—	(0.5)	—	154.3
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								331.4
稅項								(29.9)
期內溢利								<u>301.5</u>

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行，交易之價格乃參照通行之市價或實際支出之成本(如適用)而釐定。

4. 財務費用

	二零零五年 四月一日 至 二零零五年 九月三十日 百萬港元	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 百萬港元
下列融資項目之利息		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	(31.8)	(17.1)
須於五年內悉數償還之其他貸款	(10.0)	(16.5)
可換股債券—須於五年內悉數償還之負債部份	(38.6)	—
總借貸成本	(80.4)	(33.6)
減：計入合資格資產之成本	10.0	9.8
	(70.4)	(23.8)
銀行收費	(2.8)	(1.9)
	<u>(73.2)</u>	<u>(25.7)</u>

5. 除稅前溢利

	二零零五年 四月一日 至 二零零五年 九月三十日 百萬港元	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
附屬公司商譽之攤銷(已計入行政開支內)	—	0.2
折舊		
自置資產	63.0	70.9
融資租約之資產	0.9	—
預付租賃付款攤銷	2.6	2.6
減：計入在建工程之金額	(1.5)	(1.5)
	<u>1.1</u>	<u>1.1</u>
佔聯營公司之稅項(計入應佔聯營公司業績內)	2.0	2.0
銀行及其他利息收入	(22.1)	(5.7)
提供財務服務之利息收入	(9.3)	(9.2)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(0.4)	1.4
滙兌(收益)虧損淨額	(1.7)	1.4
按公平值計入損益之金融資產公平值變動所產生之收益	(34.0)	(7.5)
衍生金融工具公平值之變動	(3.9)	—
	<u>(39.9)</u>	<u>(22.7)</u>

6. 稅項

	二零零五年 四月一日 至 二零零五年 九月三十日 百萬港元	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 百萬港元 (重列)
支出包括：		
期內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算之香港利得稅	(11.1)	(19.8)
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	(2.1)	(4.0)
	(13.2)	(23.8)
遞延稅項	(15.5)	(6.1)
	<u>(28.7)</u>	<u>(29.9)</u>

7. 中期股息

	二零零五年 四月一日 至 二零零五年 九月三十日 百萬港元	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 百萬港元
宣派中期股息—每股3港仙 (截至二零零四年九月三十日止 六個月：每股3港仙)	34.7	34.7

8. 每股盈利

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零五年 四月一日 至 二零零五年 九月三十日 百萬港元	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 百萬港元
盈利		
就計算每股基本盈利之盈利	330.1	243.1
具攤薄潛力普通股之影響： 可換股債券之利息	38.6	—
就計算每股攤薄盈利之盈利	<u>368.7</u>	<u>243.1</u>
股數		
就計算每股基本盈利之普通股數目	1,157,378,029	1,157,378,029
與可換股債券有關具攤薄潛力普通股之影響	187,288,776	—
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,344,666,805</u>	<u>1,157,378,029</u>

因上文附註2之會計政策變動引致可比較每股基本及攤薄盈利之調整如下：

	二零零四年 四月一日 至 二零零四年 九月三十日 港仙
二零零四年每股基本盈利之對賬：	
調整前之申報數據	21.6
因採納香港財務報告準則所產生之調整	(0.6)
重列	<u>21.0</u>

由於期內並無發行具攤薄潛力之普通股，因此並無呈列截至二零零四年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

9. 結算日後事項

- (i) 於結算日後，本集團與本公司主席查濟民博士之聯營公司名力集團控股有限公司（「名力」）訂立有條件買賣協議，以購買名力之全資附屬公司CDW Building Limited全部已發行股本（「收購事項」），作價1,284.2百萬港元（可予調整）。CDW Building Limited乃單一業務公司，持有中國染廠大廈。收購事項須待獨立股東於本公司之股東特別大會上正式通過普通決議案後，方可作實。此外，董事會宣佈，部份代價擬以發行192,896,338股新股份（「供股股份」）之方式支付。本公司透過按每持有六股股份可認購一股供股股份之方式向本公司股東進行供股（「供股」）。本公司與名力就包銷訂立有條件包銷協議，並就供股訂立若干其他安排。
- (ii) 於結算日後，本公司訂立一項買賣協議，以收購曼谷三幅土地，總代價為500百萬泰銖（相等於99.0百萬港元）。

管理層討論及分析

業務回顧

愉景灣

於回顧期內，本集團售出海澄湖畔二段4個單位，平均樓面呎價為5,450港元，全期僅餘5個單位尚未售出。

正在興建中的愉景灣第十三期現名為尚堤，共有541個高座單位，設有豪華游泳池設施及酒店式服務，更坐擁迪士尼煙花盛景，預期定必成為愉景灣買家之新焦點。

儘管愉景廣場中有四分之一之租賃面積正在進行大型翻新工程，惟愉景廣場仍繼續為本集團帶來穩定收入。於二零零五年九月三十日，出租率達86%。隨著裝修工程於二零零六年第三季竣工後，將有更多地方可供出租，因而為本集團帶來可觀之租金收入。

愉景灣多間會所一直為會員及住客提供優質服務，並為本集團帶來理想及穩定之收入。於回顧期內，由於天氣不穩定，愉景灣高爾夫球會之使用率下跌，惟會籍轉讓情況良好，為本集團帶來貢獻。現有遊艇停泊處之新增及轉讓需求增加，有助愉景灣遊艇會停泊處租金收入之增加。由於愉景灣康樂會及海澄湖畔住客會所之月費及餐飲銷售額增加，兩所會所之收入亦因而錄得增長。

於愉景灣之酒店之地基工程已於二零零五年七月開展，並計劃於二零零六年三月底前竣工。預期酒店將於二零零八年落成，成為一個豪華渡假式物業，設有水療及大量的會議設施。

燃油價格於過去數月持續創新高，令渡輪及巴士營運成本上升，惟由於乘客量增加，帶來之收入得以抵銷營運成本增加之部份影響。往來愉景灣與欣澳地鐵站之巴士服務已於二零零五年九月中啟用，為前往九龍區之居民提供更方便及節省車費之交通選擇，因而深受歡迎。愉景灣隧道亦隨著愉景灣建築工程之增加而從中受惠。

除日常管理外，愉景灣之管理服務將繼續致力為愉景灣居民提升「愉景灣優質生活」計劃及建設和諧之客戶服務和社區關係。

本集團於愉景灣擁有50%權益。

其他物業發展及投資、屋苑管理及服務

東涌藍天海岸之銷售成績斐然。於回顧期內，已售出57個高座單位，平均樓面呎價為4,452港元，而水藍天30個花園洋房之銷售更錄得平均樓面呎價13,624港元之新高。本集團於整個項目中擁有31%權益。

於二零零五年九月三十日，位於荃灣之愉景新城購物商場及位於長沙灣之西港都會中心錄得分別為87%及97%的理想出租率，並將繼續為本集團帶來穩定收入。本集團分別於愉景新城及西港都會中心擁有50%及100%權益。本集團於期內將位於大埔之菁雅居商場出售予一名獨立第三方，作價88.2百萬港元，有關項目將於財政年度下半年入賬。

本集團於愉景新城之物業管理服務公司於期內表現持續理想。

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較去年同期錄得增長超過30%及約15%。

酒店業務

期內，位於曼谷之The Sukhothai酒店及Siri Sathorn服務式住宅以及新加坡聖淘沙百富酒店及Spa Botanica之營業額及經營毛利均錄得增長。

Siri Sathorn之業績顯著改善，乃由於翻新及提升項目經已完成。The Sukhothai酒店收益增加之同時，當地對餐飲之需求則輕微下跌。聖淘沙百富酒店及Spa Botanica之入住率保持穩定，而房租亦高於平均水平。隨著地區經濟改善及聖淘沙島之綜合渡假及賭場設施計劃宣佈後，預期酒店業務可維持強勁表現。

地區發展及投資

靜安

茲提述本公司於二零零三年一月十七日就於上海靜安之重新發展項目（「靜安項目」）所刊發之通函（「該通函」）。誠如該通函所載，將靜安項目重新發展成為一個綜合商住物業之估計融資承擔總額約為人民幣4,480百萬元，當中包括應付予靜安區政府之土地使用權費用、拆遷安置費用及市政設施配套費用，根據本集團所訂立之有關合約承擔，靜安項目所需之費用為人民幣1,305.76百萬元。

為開展靜安項目拆遷安置及市政設施配套工程（「工程」），本集團、靜安區政府及其指定的拆遷公司於二零零五年十二月一日就於二零零二年十一月及十二月簽訂之委託拆遷安置及市政設施配套合同簽訂補充合同。根據該補充合同，整個靜安項目之工程分第一期及第二期兩個階段進行。第一期之規劃建築面積約為200,000平方米，約為整個靜安項目總規劃建築面積291,000平方米的三分之二。第一期工程預計於核發《拆遷許可證》後二十六個月內完成。第二期工程啟動時間尚待落實。按中國政府最新政策，本集團根據補充合同就整個靜安項目應支付的拆遷安置費用將根據實際的拆遷安置費用計算，以代替根據先前與靜安區政府所訂立之安排以包干價計算。估計根據有關合同（經補充）就第一期將予產生之拆遷安置及市政設施配套費用約為人民幣1,678百萬元，最終價格將根據有關法規釐定之市場價格調整。第二期拆遷安置及市政設施配套費用將另行決定。本集團欣見靜安項目得以開展並期待該項目的啟動。

本集團於訂立補充合同後，本公司董事於一方面謹此澄清本集團與靜安區政府及其指定的拆遷公司所訂立之融資承擔，另一方面與本集團估計於各期重新發展工程之總費用（包括估計建築費用）之區分。特別的是，就拆遷安置合同（經補充）之融資承擔乃與上市規則之交易分類相關。因此，於該通函內供參考之估計融資承擔總數人民幣4,480百萬元，不應作為根據與靜安區政府及其指定的拆遷公司所訂立與上市規則之交易分類相關之合同承擔項下須予支付之代價之參考，就第一期而言當時之費用為人民幣1,305.76百萬元，而現時則為人民幣1,678百萬元。本公司將就靜安項目之任何重大發展向投資者提供進一步資料。

嘉里華庭二座

於期內，服務式住宅之表現理想。尊尚住宅地區之供應有限而跨國公司對租賃物業之需求仍然強勁。嘉里華庭二座的租金水平及出租率於上海高檔服務式住宅中仍然保持其固有地位，並持續為本集團帶來穩定之租金收入。於期內，平均出租率達94%。

津匯廣場

天津津匯廣場之第一期發展項目之北座辦公室大樓及購物中心，分別錄得出租率約95%及99%。第二期發展項目之建築工程，包括南座辦公室大樓及一間酒店，已於二零零五年七月動工。本集團於項目中擁有15%權益。

醫療及保健服務

健力保健業務所提供之醫療保健服務一直為本集團多元化業務組合之主要部份。於回顧期內，港安醫院的主要診所與安美癌科治療中心（「安美」）於中環開設門診診所擴張服務，以吸納市場上對私人癌症治療服務需求之增長。安美現正與上海瑞金醫院商討於其醫院大樓合作開辦一所癌病中心。

與香港中文大學合作成立之確進糖尿專科中心（「確進」）擴展業務，成立健脈心臟中心（「健脈」），該中心乃一所提供心血管治療之專科門診中心。一所醫學影像診斷中心瑞光放射診斷中心（「瑞光」）亦已於九月在中環開業，中心設有多斷層電腦掃描、電腦X-光造影、數碼X-光乳房造影及骨質密度量度等設備，將提供嶄新概念之影像篩查服務。預期安美、確進、健脈及瑞光四間診所將可於提供各類嶄新專科保健服務方面締造協同效益。

於回顧期內，牙科保健業務顯示出其具理想的發展潛力。北京之瑞爾齒科集團之收益及求診人數繼續穩定上升。上海之亞正齒科於去年在上海開設第三間診所後，已錄得收益增長。香港之恒健醫療集團於其診所網絡引進牙科專科保健服務，並正推出名為Novodontics之新設牙科專科門診服務及診所，令其收益持續增加。

Healthway Medical是位於菲律賓馬尼拉最大規模之多元專科診所網絡，透過不同類型之市場推廣及品牌建立，求診人數持續增長。而本集團減輕依賴當地醫療組織業務轉介之策略亦已取得成效。

製造業

由於能源成本上升，加上中國競爭激烈所帶來之價格壓力，英陶潔具產品業務處於艱難之營商環境。由於澳洲及英國市場著重市場推廣及新穎之產品設計，因此這兩個市場仍具發展潛力，加上市場情況穩定，本集團對下半年之營業額增長情況感到樂觀。美國市場亦錄得輕微增長。本公司於澳洲已引進可節省用水量之4.5/3升抽水馬桶雙衝裝置，此為於英國獲得英國水務局批准之首項產品。

證券投資

本集團之證券投資組合在過往六個月內錄得合理收益，主要是受惠於這段時間內全球股票普遍上升及借貸證券表現穩定。本集團於投資策略及分散風險之資產調配方面將繼續採取審慎態度，並集中透過內部投資人材及外聘資產管理專業人員管理其財務資產。

展望

香港地產及旅遊市道蓬勃發展，而中國經濟保持強勁及穩定，預期本集團各項業務將可繼續為集團帶來正面回報。本集團將繼續物色業務商機，並將業務多元化發展至不同行業，以提升整體資產基礎及盈利能力。

財務回顧

股東資金

於二零零五年九月三十日，本集團之股東資金上升266.4百萬港元至6,716.3百萬港元（二零零五年三月三十一日：6,449.9百萬港元（重列））。股東資金增加主要由於來自經營業務之溢利及物業估值之正面影響。整體而言，經營業務部門普遍錄得盈利，而整體之毛利率為32.5%（二零零五年三月三十一日：27.4%（重列））。

來自融資活動／投資活動／營運業務之主要現金流量

於二零零五年四月，本集團發行本金總額1,410.0百萬港元最高年期為五年於二零一零年到期之零息可換股債券。發行債券之所得款項淨額乃主要用作為本集團就上海靜安項目提供資金，以及作為一般營運資金。

於財務回顧期間，本集團支付收購位於香港仔之一幢工業大廈載思中心之餘額117.8百萬港元，該項收購之總代價為122.8百萬港元，而愉景灣之物業銷售為本集團帶來現金貢獻21.0百萬港元。

流動資金

本集團之財務狀況仍然強勁，現金及投資證券總額為3,307.2百萬港元(二零零五年三月三十一日：3,383.7百萬港元)，而銀行借貸總額於期內償還若干銀行貸款後減少1,232.9百萬港元至1,480.5百萬港元(二零零五年三月三十一日：2,713.4百萬港元)。

資本負債比率

本集團維持資本負債比率於18.3%(二零零五年三月三十一日：15.4%(重列))之低水平，此比率乃按本集團之綜合借貸淨額除以股東資金計算。

銀行信貸

於二零零五年九月三十日，本集團具備充裕之現金及有抵押與無抵押之銀行信貸，為其發展項目及日常營運提供資金。於二零零五年九月三十日，本集團未動用之信貸額為3,842.5百萬港元(二零零五年三月三十一日：2,588.6百萬港元)。

於二零零五年九月三十日，銀行借貸組合之還款期為須於一年內償還的佔29%(二零零五年三月三十一日：15%)，須於一至兩年內償還的佔71%(二零零五年三月三十一日：70%)，及並無須於兩至五年內償還的借貸(二零零五年三月三十一日：15%)。

財務政策

本集團集中其財務管理職能，及對財務管理採取保守之策略。其資產及負債大部份以港元及美元計算，因而限制外匯風險。本集團亦已訂立若干貨幣掉期安排以作出對沖。

本集團之銀行融資主要按浮動息率計息，並在合適時為中短期之借貸安排利率掉期，藉以管理其利率風險。

本集團之政策為嚴禁使用金融衍生工具作為投機用途。

資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團將賬面值為472.3百萬港元(二零零五年三月三十一日：472.0百萬港元)之若干物業及59.7百萬港元(二零零五年三月三十一日：81.9百萬港元)之銀行存款抵押，作為授予本集團銀行信貸之擔保。

於二零零五年九月三十日，本集團連同本公司一家聯營公司Tung Chung Station Development Company Limited(「TCS DCL」)之其他合營夥伴(統稱「擔保人」)就銀行向TCS DCL提供之融資簽訂共同及個別承諾，以促使其或擔保人(如適用)將履行及遵守與地鐵有限公司所訂立之發展協議項下之責任，並完成香港大嶼山東涌站上蓋第二期物業發展項目。本集團於TCS DCL之投資額310.0港元已用作抵押，而給予TCS DCL之貸款(扣除撥備前)約值2,379.3百萬港元(二零零五年三月三十一日：2,373.1百萬港元)已提供予銀行作為後償保證，用以擔保授予TCS DCL之銀行信貸。

本公司之其中一家附屬公司香港興業(物業)有限公司亦同時將其應收一家附屬公司之公司間欠款24.0百萬港元(二零零五年三月三十一日：22.8百萬港元)作後償保證，用以擔保授予該附屬公司之若干一般銀行信貸。

或然負債

於二零零五年九月三十日，有關於本集團以股權比例為限就銀行信貸(或有抵押之債項，如適用)作出公司擔保之或然負債減少17.7百萬港元至153.0百萬港元(二零零五年三月三十一日：170.7百萬港元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司董事認為，本公司於截至二零零五年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「管治守則」)之守則條文，惟有關內部監控之守則條文C.2(適用於二零零五年七月一日或之後開始之會計期間)及下列偏離守則條文A.3及A.4除外：

- (i) 夏佳理先生於二零零五年六月二十三日由獨立非執行董事調任為非執行董事前，董事會由6名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。僅由於夏佳理先生於二零零五年六月二十三日起由本公司之獨立非執行董事調任為非執行董事，董事會變為由6名執行董事、4名非執行董事及2名獨立非執行董事組成；及
- (ii) 本公司所有非執行董事及獨立非執行董事並無特定委任年期，惟彼等各自之任期須根據本公司之組織章程細則於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任，而於每次股東週年大會上須最少有當時三分之一之董事退任。董事會認為，有關退任之規定已足夠，並可符合守則條文規定不得有任何董事之任期超過三年之目的。

董事會已清楚了解，現有董事會僅包括2名獨立非執行董事，並不符合上市規則第3.10(1)條規定一家上市公司必須擁有最少3名獨立非執行董事。儘管董事會於期內已盡最大努力，惟仍未能物色合適人選填補空缺。董事會將繼續努力盡快物色合適人選達至所規定之人數，以符合規則之規定。

為遵守管治守則，本公司之組織章程細則已於二零零五年八月十日修訂，以規定(其中包括)每名董事須最少每三年輪值退任一次，而就填補空缺而獲委任之所有董事須於委任後首次股東大會上由股東重選。

本公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)(包括不時予以生效之修訂)，作為其本身規管本公司董事及指定僱員(根據其職位及職務有可能擁有本集團未經公佈之股價敏感資料者)之證券交易的常規守則。經本公司作出具體查詢後，董事已確認，彼等一直遵守標準守則載列之準則。

審閱中期業績

本集團截至二零零五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。

承董事會命
董事總經理
查懋成

香港，二零零五年十二月十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事查懋聲先生(副主席)、查懋成先生(董事總經理)、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(主席)、夏佳理先生、查懋德先生及王查美龍女士；以及獨立非執行董事鄭家純博士及張建東博士組成。

(* 根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊)

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。