



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)

全年業績公佈

截至二零零六年三月三十一日止年度

及

根據第13.09條有關靜安項目公佈

業績

HKR International Limited (香港興業國際集團有限公司*) (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零六年三月三十一日止年度之全年業績。

於截至二零零六年三月三十一日止年度, 本集團之營運溢利為650.7百萬港元, 去年則為679.3百萬港元 (重列)。純利為856.3百萬港元, 較去年錄得之803.3百萬港元 (重列) 增長6.6%。本年度每股盈利為0.71港元, 較去年上升2.9%。本年度營業額為1,293.8百萬港元, 去年則錄得1,892.3百萬港元。

股息

董事會建議就截至二零零六年三月三十一日止年度派發末期股息每股9港仙 (二零零五年: 7港仙)。如建議於應屆股東週年大會上獲股東批准, 連同中期股息每股3港仙 (二零零五年: 3港仙), 本年度之股息總額為每股12港仙 (二零零五年: 10港仙)。預期可換股債券之轉換價將於應屆股東週年大會宣派末期股息後根據可換股債券之條款及條件作出調整。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年八月二十二日 (星期二) 起至二零零六年八月二十四日 (星期四) 止 (首尾兩天包括在內) 期間暫停辦理股份過戶登記手續。

綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (重列)
營業額	3	1,293.8	1,892.3
銷售成本		(874.7)	(1,374.5)
毛利		419.1	517.8
其他經營收入		187.0	97.4
行政開支		(312.1)	(274.9)
投資物業公平值變動 / 投資物業重估盈餘淨額		356.7	339.0
營運溢利		650.7	679.3
財務費用	4	(160.7)	(51.5)
出售附屬公司收益		-	1.9
分佔聯營公司業績		506.1	285.9
商譽攤銷		-	(0.3)
除稅前溢利		996.1	915.3
稅項	5	(85.0)	(41.3)
本年度溢利	6	911.1	874.0
下列應佔權益:			
本公司股權持有人		856.3	803.3
少數股東權益		54.8	70.7
		911.1	874.0
股息	7	115.7	92.6
每股盈利	8		
- 基本		0.71港元	0.69港元
- 攤薄		0.67港元	不適用

(*根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊)

綜合資產負債表

	於二零零六年 三月三十一日 百萬元	於二零零五年 三月三十一日 百萬元 (重列)
附註		
非流動資產		
投資物業	4,797.2	2,906.1
物業、廠房及設備	2,087.8	2,042.4
待發展／發展中物業	—	249.5
預付租賃付款	201.7	203.0
商譽	6.3	—
聯營公司之權益	279.1	224.3
證券投資	—	30.4
持至到期投資	15.6	—
可供出售金融資產	10.3	—
其他資產	253.7	365.0
遞延稅項資產	2.5	7.9
	7,654.2	6,028.6
流動資產		
存貨	105.8	96.8
持作出售物業	29.5	36.0
應收貿易賬款	50.6	63.4
保管人所持預售所得款項	126.7	—
按金、預付款項及其他應收款項	148.5	89.2
待發展／發展中物業	2,727.9	2,083.3
貸款予聯營公司	—	9.1
應收聯營公司款項	1,132.1	680.9
可退回稅款	1.0	—
證券投資	—	1,630.5
按公平值計入損益之金融資產	1,772.5	—
已抵押銀行存款	60.8	81.9
銀行結餘及現金	1,179.0	1,543.4
	7,334.4	6,314.5
流動負債		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	700.3	746.9
已收按金及其他應付款項	385.6	234.1
應付聯營公司款項	11.0	15.7
應付稅項	37.3	21.7
衍生金融工具	3.5	—
一年內到期的銀行貸款	1,628.8	412.3
一年內到期的其他負債	16.7	9.8
	2,783.2	1,440.5
流動資產淨值	4,551.2	4,874.0
總資產減流動負債	12,205.4	10,902.6
非流動負債		
一年後到期的銀行貸款	500.0	2,301.1
可換股債券—負債部分	1,388.7	—
一年後到期的其他負債	1,474.4	1,459.3
遞延稅項負債	287.4	205.8
	3,650.5	3,966.2
	8,554.9	6,936.4
資本及儲備		
股本	337.5	289.3
儲備	7,664.9	6,160.6
本公司股權持有人應佔股權	8,002.4	6,449.9
少數股東權益	552.5	486.5
	8,554.9	6,936.4

附註

1. 應用新香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用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、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合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，對現行及過往會計年度業績之編製及呈列方式構成影響：

業務合併

於本年度，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。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，收購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。對於過往於資產負債表撥充資本之收購聯營公司所產生商譽，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或於進行收購之財政年度檢測有否出現減值。二零零五年一月一日之後之收購所產生商譽，按成本扣除初步確認後之累計減值虧損（如有）計算。由於是項會計政策變動，本年度並無扣除任何商譽攤銷。於二零零五年的比較數字並無重列（財務影響見附註2）。

本集團於收購對象可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益超出成本之差額（前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團於收購對象可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益超出收購成本之任何差額（「收購折讓」），於收購進行之期間即時於溢利或虧損確認。於過往年度，收購所產生負商譽按資產扣減呈列，根據產生結餘情況之分析，撥回收入。於二零零五年三月三十一日並無負商譽，故毋須作出調整（對本年度收益表之財務影響見附註2）。

金融工具

於本年度，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」。香港會計準則第32號規定追溯應用，而香港會計準則第39號則於二零零五年一月一日之後開始之年度期間生效，一般不允許追溯確認、終止確認或計算金融資產及負債。採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

可換股債券

可換股債券以往於資產負債表列作負債。香港會計準則第32號規定，發行同時包含金融負債及股本部分的複合金融工具之機構，須於初步確認時劃分複合金融工具之負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於發行當日，負債部分之公平值乃根據類似不可換股債務之現行市場利率估計。發行可換股債券所得款項與負債部分所計算公平值之差額，即持有人將債券轉換為股權之兌換權，將計入股權內。於往後期間，負債部分以實際利率法攤銷成本列賬（對本年度收益表之財務影響見附註2）。

金融資產及金融負債分類及計算

本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡條文分類及計算屬於香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債。

二零零五年三月三十一日前，本集團根據會計實務準則第24號之標準處理方法分類及計算其證券投資。根據會計實務準則第24號，證券投資根據合適情況分類為「交易證券」、「非交易證券」或「持至到期投資」。「交易證券」及「非交易證券」均按公平值計算。「交易證券」未變現盈虧於產生期間計入純利或虧損淨額。「非交易證券」未變現盈虧乃列作股權，直至證券售出或釐定將予減值為止，則其先前於股本確認之累計盈虧將計入該期間溢利或虧損。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。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期投資」。「按公平值計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值入賬，而公平值之變動會分別於溢利或虧損及股權確認。並未能於活躍市場獲得報價且其公平值未能可靠計算出之「可供出售金融資產」及與無報價的股本工具掛鈎且須以無報價的股本投資交付結算之衍生工具，將按成本減初步確認後各結算日之任何已識別減值虧損計算。「貸款及應收款項」及「持至到期投資」於初步確認後以實際利率法按攤銷成本計算（財務影響見附註2—期初調整）。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

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以外之金融資產及金融負債（先前不屬於會計實務準則第24號範圍）。如所述，香港會計準則第39號項下金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期投資」。金融負債一般分類為「按公平值計入損益之金融負債」或「其他金融負債」。按公平值計入損益之金融負債按公平值計算，而其公平值變動直接於溢利或虧損確認。「其他金融負債」於初步確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。

應用香港會計準則第39號前，計入其他資產之應收購股權費用乃按面值列賬。香港會計準則第39號規定所有金融資產及金融負債於初步確認時按公平值計算。該等應收款項於其後結算日以實際利率法按攤銷成本計算。本集團已應用香港會計準則第39號相關過渡條文（財務影響見附註2—期初調整）。

衍生工具

香港會計準則第39號規定，凡香港會計準則第39號範圍內之衍生金融工具於各結算日均須按公平值列賬，不論是否指定為有效對沖工具。衍生工具（包括與主合約分開列賬之嵌入式衍生工具）均被視作持作買賣金融資產或金融負債，除非有關衍生工具合資格且指定為有效對沖工具則作別論。就公平值變動作出之相應調整須視乎有關衍生金融工具是否指定為有效對沖工具，如屬有效對沖工具，則須視乎所對沖項目之性質而定。不為對沖會計法入賬資格之衍生金融工具被視為持有買賣用途之投資。其衍生金融工具的公平值之變動會於產生期間之溢利或虧損確認（財務影響見附註2—期初調整）。

酒店物業

香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」列明自營酒店物業之會計政策。過往年度，本集團自營酒店物業按重估金額列賬，毋須作出折舊。香港詮釋第2號規定自營物業須根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，因而須以成本或重估模式列賬。本集團議決以成本模式就該等酒店物業列賬。由於香港詮釋第2號並無任何特定過渡條文，故已追溯應用新會計政策。比較數字已重列（財務影響見附註2—追溯調整）。

業主自用之土地租賃權益

在過往年度，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計算。在本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，任何土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分須就租賃分類獨立入賬，除非有關租賃付款未能可靠分配為土地或樓宇部分，在此情況下整項租賃視為融資租賃。若能將租賃付款可靠分配為土地或樓宇部分，於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃項下預付租賃付款，以成本入賬並按租期以直線基準攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用。比較數字已重列（財務影響見附註2—追溯調整）。

投資物業

於本年度，本集團首次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值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動產生之盈虧直接於產生年度之溢利或虧損確認。於過往年度，根據先前準則之規定，投資物業以公開市價計算，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補足重估減值，於此情況下，超出投資物業重估儲備結餘之重估減值會扣自收益表。倘先前自收益表扣除減值，而其後產生重估盈餘，則於收益表計入有關增值，惟以先前扣除之減值為限。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年四月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年四月一日投資物業重估儲備所存放金額已轉撥至本集團保留盈餘（財務影響見附註2—期初調整）。

未定日後用途之租賃土地

未定日後用途之租賃土地以往按成本扣除減值列賬。根據香港會計準則第17號，租賃土地分類作經營租賃項下預付租賃付款，按成本列賬，並按租期以直線基準攤銷。由於香港會計準則第17號並無任何特定過渡條文，故已追溯應用會計政策之變動。比較數字已調整，以反映租賃土地之累計攤銷開支（財務影響見附註2—追溯調整）。

與投資物業有關之遞延稅項

過往年度，有關重估投資物業之遞延稅項後果須根據先前詮釋，按透過出售所收回物業賬面值所產生稅項後果評估。於本年度，本集團應用香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號「所得稅一收回經重估之不可折舊資產」，該項詮釋撤除投資物業賬面值將透過出售收回之假定。因此，投資物業之遞延稅項後果現反映本集團預期於各結算日收回物業之方式所產生稅項後果之基準評估。由於香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號並無任何特定過渡條文，故會計政策變動已追溯應用。比較數字已重列（財務影響見附註2—追溯調整）。

銷售發展物業之完成前合約

本集團過往應用完成階段法，確認銷售發展物業之完成前合約之收益。於本年度，本集團首次應用香港詮釋第3號「銷售發展物業之完成前合約」，該項詮釋利用完成階段法確認銷售發展物業之完成前合約所產生收益乃不恰當做法。根據香港詮釋第3號，銷售發展物業之完成前合約所產生收益僅於符合香港會計準則第18號「收益」第14段所列一切條件之情況下會確認。本集團選擇就於二零零五年一月一日或之後訂立之銷售發展物業之完成前合約應用香港詮釋第3號規定。因此，並無重列前期數字。

2. 會計政策變動之影響概要

上文所述會計政策變動對本年度及過往年度業績構成之影響如下：

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
投資物業公平值變動之收益	347.2	—
自營酒店物業折舊增加	(20.1)	(22.1)
預付租賃付款攤銷增加	(0.8)	(0.8)
商譽攤銷減少	1.3	—
可換股債券負債部分實際利息開支增加	(9.3)	—
投資物業公平值變動所產生遞延稅項開支增加	(27.0)	—
收購折讓增加	1.4	—
重估酒店物業盈餘淨額減少	—	(18.6)
有關投資物業之遞延稅項開支減少	—	4.2
採用成本模式計算之酒店物業遞延稅項開支減少	5.2	9.1
因衍生金融工具公平值變動所產生收益	0.8	—
年內溢利增加(減少)	298.7	(28.2)

截至二零零五年三月三十一日止年度應用新香港財務報告準則之影響概述如下：

	二零零五年 百萬港元 (原先呈列)	追溯調整 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (重列)
收益表項目			
銷售成本	(1,352.2)	(22.3)	(1,374.5)
行政開支	(274.3)	(0.6)	(274.9)
重估酒店物業盈餘淨額	18.6	(18.6)	—
分估聯營公司業績	293.1	(7.2)	285.9
分估共同控制實體業績	0.4	(0.4)	—
稅項	(62.2)	20.9	(41.3)
年內溢利減少		(28.2)	
少數股東權益	(72.9)	2.2	(70.7)

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日，應用新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

	二零零五年 三月三十一日 百萬港元 (原先呈列)	追溯調整 百萬港元	二零零五年 三月三十一日 百萬港元 (重列)	於二零零五年 四月一日之 期初調整 百萬港元	二零零五年 四月一日 百萬港元 (重列)
資產負債表項目					
物業、廠房及設備	2,230.0	(187.6)	2,042.4	—	2,042.4
發展中物業	2,608.1	(275.3)	2,332.8	—	2,332.8
預付租賃付款	—	203.0	203.0	—	203.0
聯營公司之權益及應收(應付)聯營公司款項	855.8	58.5	914.3	—	914.3
共同控制實體之權益及應收(應付)共同控制實體款項	58.5	(58.5)	—	—	—
衍生金融工具	—	—	—	(3.9)	(3.9)
持至到期投資	—	—	—	16.4	16.4
可供出售投資	—	—	—	14.0	14.0
按公平值計入損益之金融資產	—	—	—	1,630.5	1,630.5
證券投資	1,660.9	—	1,660.9	(1,660.9)	—
其他資產	365.0	—	365.0	(5.9)	359.1
遞延稅項負債	(224.5)	18.7	(205.8)	—	(205.8)
對資產及負債之總影響		(241.2)		(9.8)	
累計溢利	4,886.5	(207.9)	4,678.6	(4.7)	4,673.9
資產重估儲備	143.3	(13.9)	129.4	—	129.4
投資物業重估儲備	19.8	(14.7)	5.1	(5.1)	—
匯兌儲備	(88.9)	37.1	(51.8)	—	(51.8)
少數股東權益	—	—	—	486.5	486.5
對股權總影響		(199.4)		476.7	
少數股東權益	528.3	(41.8)	486.5	(486.5)	—

應用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日之股權之財務影響概述如下：

	二零零四年 三月三十一日 百萬港元 (原先呈列)	追溯調整 百萬港元	二零零四年 三月三十一日 百萬港元 (重列)	於二零零四年 四月一日之 期初調整 百萬港元	二零零四年 四月一日 百萬港元 (重列)
累計溢利	4,149.8	(181.9)	3,967.9	—	3,967.9
資產重估儲備	153.1	(23.7)	129.4	—	129.4
匯兌儲備	(119.4)	37.8	(81.6)	—	(81.6)
少數股東權益	—	—	—	389.8	389.8
對股權總影響		(167.8)		389.8	
少數股東權益	424.7	(34.9)	389.8	(389.8)	—

3. 營業額及分部資料

營業額指年內本集團源自物業發展及投資活動之所得銷售收益、向外界客戶銷售貨品及提供服務之已收及應收款項淨額、證券投資收入、出租物業租金收入及向集團已發展物業第一手買家提供金融服務之利息收入。本集團之營業額分析如下：

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
銷售物業	13.5	640.2
提供服務	847.2	766.9
租金收入	262.0	227.5
投資收入	155.1	239.7
提供金融服務之利息收入	16.0	18.0
	1,293.8	1,892.3

本集團按主要業務劃分之營業額及營運溢利貢獻以及按地理位置劃分之銷售收益如下：

業務分部

就管理而言，本集團目前之架構分為五個業務分部：物業發展、物業投資、提供服務、酒店及證券投資。該等分部乃本集團呈報主要分部資料之基準。

截至二零零六年三月三十一日止年度該等業務分部之分部資料呈列如下：

	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	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零六年三月三十一日止年度							
營業額							
對外銷售	29.5	262.0	580.9	266.3	155.1	—	1,293.8
分部間之銷售*	—	59.4	20.4	—	—	(79.8)	—
總計	29.5	321.4	601.3	266.3	155.1	(79.8)	1,293.8
業績							
分部業績**	4.3	509.6	1.2	36.1	106.2		657.4
利息收入							41.9
未分配公司費用							(48.6)
營運溢利							650.7
財務費用							(160.7)
分估聯營公司業績	506.2	—	(0.1)	—	—	—	506.1
除稅前溢利							996.1
稅項							(85.0)
年內溢利							911.1

* 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議（如有）進行，交易價格乃參照現行市價或實際產生成本（視適用情況而定）釐定。

** 分部業績已計入業務分部其他資料所載非現金開支。

	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	綜合 百萬港元
於二零零六年三月三十一日						
資產						
分部資產	3,778.2	5,268.0	1,142.9	1,358.0	1,939.2	13,486.3
聯營公司之權益及應收聯營公司款項	1,357.2	0.6	53.4	—	—	1,411.2
可退回稅款						1.0
遞延稅項資產						2.5
未分配公司資產						87.6
綜合總資產						14,988.6
負債						
分部負債	1,344.7	217.7	924.6	66.6	14.4	2,568.0
稅項負債						37.3
遞延稅項負債						287.4
未分配公司負債						3,541.0
綜合負債總額						6,433.7
其他資料						
呆賬撥備	—	0.9	1.0	—	—	1.9
資本增加	8.1	1,627.3	65.7	200.2	—	1,901.3
折舊	6.9	10.8	85.0	30.3	—	133.0
預付租賃付款攤銷	0.2	3.3	1.3	0.3	—	5.1
於收益表確認之減值虧損	—	—	15.3	—	—	15.3

	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	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零五年三月三十一日止年度							
營業額							
對外銷售	658.2	227.5	513.0	253.9	239.7	—	1,892.3
分部間之銷售*	—	49.8	0.6	0.9	—	(51.3)	—
總計	<u>658.2</u>	<u>277.3</u>	<u>513.6</u>	<u>254.8</u>	<u>239.7</u>	<u>(51.3)</u>	<u>1,892.3</u>
業績							
分部業績**	<u>133.1</u>	<u>469.6</u>	<u>17.8</u>	<u>40.0</u>	<u>55.6</u>		716.1
利息收入							17.8
未分配公司費用							(54.6)
營運溢利							679.3
財務費用							(51.5)
出售附屬公司收益	1.9	—	—	—	—	—	1.9
分佔聯營公司業績	286.7	—	(0.8)	—	—	—	285.9
商譽攤銷	(0.1)	—	(0.2)	—	—	—	(0.3)
除稅前溢利							915.3
稅項							(41.3)
年內溢利							<u>874.0</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,交易價格乃參照現行市價或實際產生成本(視適用情況而定)釐定。

** 分部業績已計入業務分部其他資料所載非現金開支。

	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	綜合 百萬港元
於二零零五年三月三十一日						
資產						
分部資產	2,996.3	3,772.2	1,153.4	1,368.9	1,844.7	11,135.5
聯營公司之權益及應收聯營公司款項	855.4	0.4	58.5	—	—	914.3
遞延稅項資產						7.9
未分配公司資產						285.4
綜合總資產						<u>12,343.1</u>
負債						
分部負債	1,279.4	183.6	900.3	64.9	9.6	2,437.8
稅項負債						21.7
遞延稅項負債						205.8
未分配公司負債						2,741.4
綜合負債總額						<u>5,406.7</u>
其他資料						
資本增加	2.7	235.7	21.0	111.8	—	371.2
折舊	19.9	25.4	80.8	27.8	—	153.9
商譽攤銷	0.1	—	0.2	0.3	—	0.6
預付租賃付款攤銷	0.2	3.3	1.3	0.3	—	5.1

地區分部

截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止兩個年度,本集團之業務營運或其相關營運資產位於香港、北美洲、東南亞、香港以外之中華人民共和國(「中國」)及澳洲。

物業發展、物業投資及提供服務業務主要於香港、東南亞及中國進行。酒店業務於東南亞進行。證券投資分部之營運資產主要位於北美洲。

下表提供本集團按地理位置劃分銷售額之分析,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	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
香港	632.0	1,194.0
東南亞	339.0	306.8
北美洲	205.7	274.4
中國	74.4	83.4
澳洲	42.7	33.7
	<u>1,293.8</u>	<u>1,892.3</u>

下表乃按資產所在地理位置劃分之分部資產賬面值、物業、廠房及設備、投資物業及預付租賃付款添置分析:

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備、 投資物業及預付租賃付款添置	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
香港	9,459.5	7,584.1	1,725.5	238.5
東南亞	1,846.5	1,792.7	165.7	108.1
北美洲	1,671.5	1,546.5	—	—
中國	1,968.2	1,370.9	10.1	24.6
澳洲	40.4	41.0	—	—
	<u>14,986.1</u>	<u>12,335.2</u>	<u>1,901.3</u>	<u>371.2</u>

4. 財務費用

下列融資項目之利息

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借貸
可換股債券—須於五年內悉數償還之負債部分

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
總借貸成本	175.1	67.3
減:計入合資格資產成本之金額	20.0	19.7
	<u>155.1</u>	<u>47.6</u>
銀行貸款安排費用及銀行收費	5.6	3.9
	<u>160.7</u>	<u>51.5</u>

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元		
5. 稅項				
支出包括：				
根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算之香港利得稅	12.1	25.3		
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	12.0	13.1		
	<u>24.1</u>	<u>38.4</u>		
本年度之遞延稅項	60.9	2.9		
	<u>85.0</u>	<u>41.3</u>		
6. 本年度溢利				
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元		
本年度溢利已扣除（計入）下列各項：				
核數師酬金	3.4	4.0		
預付租賃付款攤銷	5.1	5.1		
減：計入在建工程之金額	(3.0)	(2.9)		
	<u>2.1</u>	<u>2.2</u>		
附屬公司商譽之攤銷（已計入一般及行政開支）	—	0.3		
存貨成本確認為費用	228.8	796.0		
物業、廠房及設備之折舊				
自置資產	129.9	153.7		
融資租約之資產	3.1	0.2		
	<u>133.0</u>	<u>153.9</u>		
增持聯營公司額外權益之折讓（已計入分佔聯營公司業績）	(1.4)	—		
就物業、廠房及設備確認減值虧損	15.3	—		
土地及樓宇之營業租約租金	20.2	18.4		
出售物業、廠房及設備之收益	(0.6)	(1.3)		
就若干發展項目確認（減值撥回）減值虧損	(17.2)	0.6		
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損（收益）淨額	3.3	(1.9)		
匯兌虧損淨額	11.2	5.5		
銀行及其他利息收入	(41.9)	(17.8)		
提供金融服務之利息收入	(16.0)	(18.0)		
利息收入總額	<u>(57.9)</u>	<u>(35.8)</u>		
呆賬撥備	1.9	—		
分佔聯營公司稅項（已計入分佔聯營公司業績）	7.1	6.2		
7. 股息				
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元		
二零零五年已派末期股息—每股7港仙（二零零四年：5港仙）	81.0	57.9		
二零零六年已派中期股息—每股3港仙（二零零五年：3港仙）	34.7	34.7		
	<u>115.7</u>	<u>92.6</u>		
擬派末期股息—每股9港仙（二零零五年：7港仙）	121.5	81.0		
於二零零六年六月二十九日舉行之董事會會議上，董事會議決於本公司應屆股東週年大會建議批准截至二零零六年三月三十一日止年度末期股息每股9港仙。擬派股息並無於截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表確認為負債。				
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：				
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元		
盈利				
計算每股基本盈利之盈利	856.3	803.3		
具潛在攤薄影響之普通股：				
可換股債券之利息	83.1	—		
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>939.4</u>	<u>803.3</u>		
	二零零六年	二零零五年		
股數				
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,198,258,540	1,164,322,297		
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	202,492,347	—		
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,400,750,887</u>	<u>1,164,322,297</u>		
因本集團於二零零六年一月進行供股，有關二零零五年每股基本盈利之股份數目已作調整。				
因上文附註2之會計政策變動引致每股基本及攤薄盈利之調整如下：				
	二零零六年	二零零五年		
	基本 港仙	攤薄 港仙	基本 港仙	攤薄 港仙
每股盈利之對賬				
調整前數據	46	45	72	不適用
因採納香港財務報告準則所產生調整	25	22	(3)	不適用
	<u>71</u>	<u>67</u>	<u>69</u>	<u>不適用</u>
由於二零零五年內並無發行具潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈列截至二零零五年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。				

9. 股本

	二零零六年及二零零五年	
	股份數目	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：	2,000,000,000	500.0
已發行及繳足股本：		
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	1,157,378,029	289.3
按每股供股價3.8港元進行供股（附註）	192,896,338	48.2
於二零零六年三月三十一日	1,350,274,367	337.5

附註：按認購價每股3.8港元進行供股所涉及192,896,338股每股面值0.25港元股份，已按當時每持有六股現有普通股獲發一股供股股份之比例配發予本公司股東。本公司籌集約720.0百萬港元（扣除開支），並已用於撥付本集團收購中國染廠大廈所需。

10. 結算日後事項

於結算日後，本集團訂立買賣協議，以收購投資物業，代價約135.0百萬港元。

業務回顧

集團於截至二零零六年三月三十一日止之年度，區內業務均有出色表現及穩健增長。受惠於香港和中國的利好宏觀經濟狀況、以及東南亞區內顯著改善的營運環境，集團年內錄得優異的業績以及可觀的利潤。

香港的地產發展仍然是集團的核心業務以及主要收入來源，而新加坡及泰國的酒店業務亦表現卓越，為集團帶來國際美譽和理想回報。於回顧年內，集團更在香港及其他地區增加土地儲備，加強投資組合；此外，集團在區內的醫療保健業務亦持續擴展，盡顯其優厚的增長潛力。

營運摘要

香港 – 地產發展

- 截至二零零六年三月三十一日止，東涌藍天海岸第二期水藍天售出二十二幢豪華花園洋房，樓面呎價高達13,500港元。
- 愉景灣第十三期高級住宅項目尚堤，於二零零六年三月公開發售，成功於短期內迅速售出約二百個單位，平均樓面呎價高達5,800港元。由於此項目將於二零零六年秋季落成，有關收益將歸入下一個財政年度。
- 藍天海岸第七及八座的建築工程已接近完成，並定於二零零六年第三季推售，以緊貼利好的地產市場氣氛。
- 愉景廣場的翻新工程進度理想，預期於二零零六年第三季完成。
- 將愉景灣打造成為本地及海外旅客度假勝地的二白灣發展計劃已經展開，項目將提供豪華酒店以及會議、購物及康樂等設施。

香港 – 地產投資

- 於二零零五年四月收購樓高十一層、面積達89,157平方呎的工業大廈載思中心，作價122.8百萬港元。
- 於二零零五年四月以88.2百萬港元售出菁泉雅居商場，獲得9.5百萬港元之溢利。
- 於二零零六年一月收購中國染廠大廈，樓面面積達982,777平方呎，作價1,400.0百萬港元。
- 於二零零六年六月中以135.0百萬港元購入位於香港中環的威靈頓中心，面積為38,221平方呎，加強集團的投資組合。

集團的出租物業持續錄得強勁表現，為集團帶來理想的長期收入。於回顧年內，集團收購多項物業，進一步提升集團質量並重的投資組合，而非核心物業的出售，則為集團帶來理想的利潤。

中國 – 地產發展及投資

- 於二零零五年十二月，集團與上海靜安區政府就有關大中里發展計劃之拆遷安置工作簽訂補充合同。
- 靜安區發展項目的第一期拆遷安置工作即將展開。
- 靜安項目是集團於上海的旗艦項目將提供樓面面積約共291,000平方米，當中包括高級辦公室大樓、商場、酒店及服務式住宅，相信落成後將成為上海市內的新地標。
- 位處天津優越地段的津匯廣場，第二期建築工程已於二零零五年七月展開，包括酒店及辦公室大樓。
- 在上海的豪華服務式住宅嘉里華庭二座錄得最佳的出租率。

東南亞 – 地產發展及投資

- 於回顧年內，集團的酒店業務，無論在營運或財務方面均有強勁的增長。兩所國際知名的酒店，泰國The Sukhothai酒店及新加坡The Sentosa Resort and Spa（包括Spa Botanica）均錄得高於預期的房間租金水平及出租率，且屢獲區域及國際性殊榮，進一步鞏固各於業內的領導地位。
- 於新加坡那森路興建的三十間豪華寓所，樓面面積達52,640平方呎，建築工程進度理想，預期可於二零零八年落成。

集團旗下位於曼谷的豪華服務式住宅Siri Sathorn，隨着全面的翻新及設施提升工程竣工，取得超卓的業務表現。

為配合集團的地產業務發展策略，集團致力增強投資及物業組合，銳意開拓區內需求不斷上升的高級寓所及服務式住宅市場。受惠於區內復甦的地產市道以及逐漸改善的經濟表現，曼谷與新加坡均繼續保持正面及樂觀的形勢。

東南亞 – 酒店管理及服務

於回顧年內，集團的酒店業務，無論在營運或財務方面均有強勁的增長。兩所國際知名的酒店，泰國The Sukhothai酒店及新加坡The Sentosa Resort and Spa（包括Spa Botanica）均錄得高於預期的房間租金水平及出租率，且屢獲區域及國際性殊榮，進一步鞏固各於業內的領導地位。

醫療保健服務

- 香港
- 安美癌科治療中心於中環開設分支診所。
- 瑞光放射診斷中心開業，採用最先進的設施提供專業影像診斷服務。
- 恒健牙科醫療集團在沙田的診所成功推出新專科品牌Novodontics，並於澳門開設診所。

中國

- 以北京作發展基地的瑞爾齒科集團，於上海浦東增設診所。
- 位於香港的安美癌科治療中心與上海瑞金醫院簽訂合作協議，計劃於二零零六年合資營辦一所院內癌症中心。

集團全資擁有的附屬公司GenRx Holdings Limited (GenRx)繼續於區內錄得優異的業務表現及強勁的增長，並於香港、澳門及中國等地開設診所及推出多項新服務、醫療設施及專科品牌。

GenRx附屬公司的Healthway Medical (Healthway)為菲律賓馬尼拉最大的多元醫療保健網絡，集團將借助其成功的零售營運模式，推動區內的業務拓展，以充分抓緊區內對高級私營醫療保健服務不斷飆升的需求。

企業公民

集團除了於回顧年內在業務上取得優異的成績外，其「興業心連心」企業義工隊更成功舉辦多項不同類型的社會服務及義工活動，更與非政府機構和社會福利界建立良好關係、成為合作伙伴。集團將繼續積極鼓勵員工竭盡所能，籌劃更多服務，幫助有需要人士，為社區作出貢獻。

展望

集團對大嶼山的加速發展步伐、香港廣泛的經濟增長、中國龐大的市場發展潛力、以及區內持續改善的經濟環境均感正面及樂觀，各項的利好因素，將有助促進集團多元化的業務在區內的長遠發展。

憑著清晰的目標、堅定的決心與明確的策略方針，我們已準備就緒，迎接新挑戰、達成新目標，積極推動區內業務的擴張及持續發展，帶領集團邁向新領域。

財務回顧

股東資金

於二零零六年三月三十一日，本集團之股東資金顯著增加1,552.5百萬港元至8,002.4百萬港元（二零零五年：6,449.9百萬港元（重列））。增幅乃歸因於重估投資物業公平值增加及各業務部門盈利能力上升。本集團之業務部門毛利率改善5.0%至32.4%（二零零五年：27.4%（重列））。

來自營運／投資活動之主要現金流量

於回顧財政期間，本集團於二零零六年一月按總代價1,400.0百萬港元收購中國染廠大廈。本集團亦按總代價122.8百萬港元收購一幢位於香港仔的工業大廈。此外，本集團亦就按總代價135.0百萬港元收購一幢位於中環商業大廈支付訂金。

年內，本集團之投資物業產生約169.4百萬港元之營運現金。出售一項位於大埔的投資物業之商業平台及位於愉景灣的物業銷售亦分別為本集團帶來87.5百萬港元及23.0百萬港元現金。

來自融資活動之主要現金流量

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，並於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）。所得款項淨額主要作為本集團就上海靜安項目融資，以及作為一般營運資金用途。

於二零零六年一月，本集團發行192,896,338股每股面值3.80港元之供股股份，部分所得款項用以支付收購中國染廠大廈所需費用。

流動資金

本集團之財務狀況強勁，現金及證券投資總額為3,131.8百萬港元（二零零五年：3,383.7百萬港元）。年內償還若干銀行貸款後，而銀行借貸總額減少584.6百萬港元至2,128.8百萬港元（二零零五年：2,713.4百萬港元）。

資本負債比率

本集團保持資本負債比率於27.3%（二零零五年：15.4%（重列））之低水平，此比率乃按本集團之綜合借貸淨額除股東資金計算。

銀行信貸

於二零零六年三月三十一日，本集團具備充裕內部現金及有抵押與無抵押之銀行信貸，以應付其發展項目及營運所需資金。於二零零六年三月三十一日，未動用之信貸總額為3,186.6百萬港元（二零零五年：2,588.6百萬港元）。

於二零零六年三月三十一日，銀行借貸組合中之還款期須於一年內償還的佔77%（二零零五年：15%），須於一至兩年內償還的佔23%（二零零五年：70%），及須於兩至五年內償還的佔零（二零零五年：15%）。

財資政策

本集團集中其財務管理職能，並對財務管理採取審慎之政策。資產與負債大部分以港元及美元計算，所需面對之外匯風險有限。本集團亦訂立若干外匯掉期安排作對沖用途。本集團之銀行信貸主要按浮動息率計算，並在合適及需要時為中短期之借貸安排利率掉期，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投機用途。

資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團將賬面總值465.5百萬港元（二零零五年：472.0百萬港元）之若干物業、60.8百萬港元（二零零五年：81.9百萬港元）之銀行存款及0.1百萬港元（二零零五年：無）之設備作為授予本集團銀行信貸之抵押。

本集團將其於Tung Chung Station Development Company Limited（「TCSDDL」）持有之全部31%權益作為抵押。向TCSDDL提供之貸款（扣除撥備前）約2,379.3百萬港元（二零零五年：2,373.1百萬港元）作為銀行授予後償保證，用以擔保授予TCSDDL之銀行信貸。

本公司其中一家全資附屬公司香港興業（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25.2百萬港元（二零零五年：22.8百萬港元）用作提供予該附屬公司之若干一般銀行信貸之抵押。

或然負債

有關於本集團以股權比例為限就獲授銀行及其他信貸或有抵押之債項（如適用）作出公司擔保及承擔之或然負債減少17.5百萬港元至153.2百萬港元（二零零五年：170.7百萬港元）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內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14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第C.2.1條有關內部監控之規定（適用於二零零五年七月一日或之後開始之會計期間）及部分偏離守則條文第A.3.1及A.4.1條（已於回顧年度妥為修補）以及守則條文第A.2.1、D.1.1及D.1.2條之情況除外。

- (i) 守則條文第A.3.1條：誠如本公司二零零五／二零零六年中期報告所述，自二零零五年六月二十三日（即夏佳理議員由獨立非執行董事調任為非執行董事之日）起至二零零五年十二月十五日（即本公司刊發二零零五／二零零六年中期報告之日）止期間，本公司董事會僅有兩名獨立非執行董事。本公司董事會僅有兩名獨立非執行董事未能符合上市規則第3.10(1)條所訂明一家上市公司必須有最少三名獨立非執行董事之規定。

其後，本公司委任張永霖先生為獨立非執行董事填補有關空缺，自二零零六年一月二十五日起生效。委任張永霖先生加入董事會後，本公司完全符合上市規則第3.10(1)條之規定。

- (ii) 守則條文第A.4.1條：本公司全體非執行董事及獨立非執行董事並非按特定任期獲委任，惟彼等各自須按照本公司之組織章程細則，在本公司股東週年大會輪值告退及膺選連任，而根據本公司之組織章程細則，當時不少於三分之一之董事須於各股東週年大會依章告退。

誠如本公司二零零五／二零零六年中期報告所述，董事會認為，有關退任條文足以符合守則條文有關董事不得任職超過三年之規定及達到其目的，而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）各董事須最少每三年輪值告退一次，且填補臨時空缺之全部董事須於獲委任後首屆股東大會由股東重選。

- (iii) 守則條文第A.2.1條：主席、副主席及行政總裁之職位分別由三人土擔任，主席為非執行董事查濟民博士；副主席為執行董事查懋聲先生；而董事總經理查懋成先生則兼任本公司行政總裁。

儘管並無就主席、副主席及行政總裁制定職權範圍書，主席／副主席及行政總裁兩個職位之職責已區分，作為董事會常規，該等職位之主要職務載於本公司之組織章程細則。董事會正考慮區分職責，並於適當時候書面制定主席／副主席及行政總裁之職位及職務。

- (iv) 守則條文第D.1.1條：董事會向管理層授予其不時認為合適之若干管理及行政職能，並就管理層之權力給予指引，當中包括管理層須向董事會匯報及取得董事會事先批准之情況。董事會須重新評估有關授權，以確保給予清晰指引及權力，並遵守適當申報程序。
- (v) 守則條文第D.1.2條：董事會已就有關董事委員會制定權力水平及明確之職權範圍，並保留權利監督並無授權之一切其他事宜，特別是須董事會決策之重大收購或出售及關連交易，同時要求管理層定期向董事會匯報。

董事會最近檢討有關委員會之職權範圍，並修訂部分職權，以更妥善符合企業管治水平。

有關本公司遵守企業管治守則之進一步資料，載於本公司二零零五／二零零六年年報之企業管治報告書內。

本公司董事進行證券交易的標準守則

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」）（包括不時生效之修訂），作為其本身規管本公司董事及根據彼等之職位及職務有可能擁有本集團未經公佈之股價敏感資料之特定僱員之證券交易的常規守則。經本公司作出具體查詢後，董事會已確認，彼等一直遵守標準守則載列之規定準則。

審核委員會

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之全年業績已經根據上市規則第3.21條及企業管治守則有關條文成立之審核委員會審閱。審核委員會由三名獨立非執行董事鄭家純博士、張建東議員及張永霖先生，以及非執行董事夏佳理議員組成。

靜安項目

根據上市規則第13.09條，本公司謹此宣佈，現正與獨立第三方就建議出售上海靜安項目之部分股本權益磋商。現階段未能確定有關討論會導致本公司及／或其任何附屬公司進行或參與交易。本公司將於適當時候就磋商進度另作公佈。

與此同時，本公司股東及債券持有人於買賣本公司股份及債券時務請審慎行事。

承董事會命
董事總經理
查懋成

香港，二零零六年六月二十九日

於本公佈日期，本公司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）、夏佳理議員、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、張建東議員及張永霖先生組成。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」