



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(股份)及02517(可換股債券))

中期業績公佈 截至二零零六年九月三十日止六個月

HKR International Limited (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」) 截至二零零六年九月三十日止六個月之業績。

中期業績

本集團截至二零零六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362.5百萬港元，去年同期則為330.1百萬港元。每股盈利為26.85港仙，去年同期則為28.35港仙。

中期股息

董事會向於二零零七年一月四日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零六年九月三十日止六個月之中期股息每股4港仙。中期股息將於二零零七年一月十五日派發，去年同期則向股東派發中期股息每股3港仙。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年一月二日 (星期二) 至二零零七年一月四日 (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。為確保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最遲須於二零零六年十二月二十九日 (星期五) 下午四時正前送達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，辦理登記手續。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零六年 百萬港元 (未經審核)	二零零五年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	1,879.1	630.4
銷售成本		(981.9)	(425.4)
毛利		897.2	205.0
其他經營收入		73.4	71.2
行政開支		(146.3)	(128.7)
投資物業公平值變動		28.6	150.2
營運溢利		852.9	297.7
財務費用	4	(103.8)	(73.2)
分佔聯營公司業績		14.2	154.0
除稅前溢利	5	763.3	378.5
稅項	6	(137.8)	(28.7)
期內溢利		625.5	349.8
下列應佔權益：			
本公司股權持有人		362.5	330.1
少數股東權益		263.0	19.7
		625.5	349.8
股息	7	121.5	81.0
每股盈利	8		
基本		26.85仙	28.35仙
攤薄		26.07仙	27.28仙

簡明綜合資產負債表

	於二零零六年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零零六年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	5,063.0	4,797.2
物業、廠房及設備	2,119.5	2,087.8
預付租賃付款	200.0	201.7
商譽	16.7	6.3
聯營公司之權益	280.3	279.1
持至到期投資	15.6	15.6
可供出售金融資產	14.2	10.3
其他資產	223.8	253.7
遞延稅項資產	3.7	2.5
	<u>7,936.8</u>	<u>7,654.2</u>
流動資產		
存貨	109.2	105.8
持作出售物業	748.1	29.5
應收貿易賬款	817.6	50.6
保管人所持預售所得款項	85.2	126.7
按金、預付款項及其他應收款項	265.0	148.5
待發展／發展中物業	1,851.6	2,727.9
應收聯營公司款項	1,146.5	1,132.1
可退回稅款	1.1	1.0
按公平值計入損益之金融資產	1,797.0	1,772.5
已抵押銀行存款	60.8	60.8
銀行結餘及現金	1,003.2	1,179.0
	<u>7,885.3</u>	<u>7,334.4</u>

流動負債		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	862.7	700.3
已收按金及其他應付款項	274.7	385.6
應付聯營公司款項	0.5	11.0
應付稅項	142.6	37.3
衍生金融工具	6.0	3.5
一年內到期之銀行貸款	1,671.0	1,628.8
一年內到期之其他負債	5.1	16.7
	<u>2,962.6</u>	<u>2,783.2</u>
流動資產淨值	<u>4,922.7</u>	<u>4,551.2</u>
總資產減流動負債	<u>12,859.5</u>	<u>12,205.4</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	650.1	500.0
可換股債券 — 負債部分	1,435.5	1,388.7
一年後到期之其他負債	1,345.8	1,474.4
遞延稅項負債	308.9	287.4
	<u>3,740.3</u>	<u>3,650.5</u>
資產淨值	<u>9,119.2</u>	<u>8,554.9</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	7,970.8	7,664.9
本公司股權持有人應佔股權	8,308.3	8,002.4
少數股東權益	810.9	552.5
總權益	<u>9,119.2</u>	<u>8,554.9</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所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

除若干物業及金融工具乃按公平值計算外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本常規編製。

除以下所述者外，簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核年度財務報表所依循者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用多項由香港會計師公會頒佈於二零零五年十二月一日或之後及於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）。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：

財務擔保合約

於本期間，本集團已應用於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）財務擔保合約。

財務擔保合約於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受之合約損失」。

本集團作為財務擔保合約之發行人

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並非按香港會計準則第39號列賬，該等合約乃披露為或然負債。

當解決財務擔保責任時有可能導致資源流出，而該金額能夠被可靠估計時，方會就財務擔保確認撥備。

於應用有關修訂本時，本集團向銀行對一家受投資公司償還貸款而作出且並非按公平值計入損益之財務擔保，是首次以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。

於首次確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減（當合適時）按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷，兩者中之較高者計算財務擔保合約。

採納新香港財務報告準則不會對現行或過往會計期間業績之編製及呈列方式構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提前應用下列已頒佈但未生效之新訂準則、修訂本及詮釋。本公司董事預期，應用該等準則、修訂本或詮釋不會對本集團財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始會計期間生效。

² 於二零零六年五月一日或之後開始會計期間生效。

³ 於二零零六年六月一日或之後開始會計期間生效。

⁴ 於二零零六年十一月一日或之後開始會計期間生效。

3. 分部資料

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。

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	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零六年九月三十日止六個月							
營業額							
對外銷售	1,208.9	162.9	307.7	130.4	69.2	—	1,879.1
分部間之銷售 [#]	—	6.0	19.8	0.6	—	(26.4)	—
總計	<u>1,208.9</u>	<u>168.9</u>	<u>327.5</u>	<u>131.0</u>	<u>69.2</u>	<u>(26.4)</u>	<u>1,879.1</u>
分部業績	<u>643.4</u>	<u>135.7</u>	<u>14.6</u>	<u>13.8</u>	<u>42.2</u>		<u>849.7</u>
利息收入							20.1
未分配之公司費用							(16.9)
營運溢利							852.9
財務費用							(103.8)
分佔聯營公司業績	17.0	—	(2.8)	—	—		14.2
除稅前溢利							763.3
稅項							(137.8)
期內溢利							<u>625.5</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銷之成本(如適用)而釐定。

物業發展 物業投資 提供服務 酒店 證券投資 對銷 綜合
 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 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	275.4	120.5	89.4	—	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>282.4</u>	<u>121.1</u>	<u>89.4</u>	<u>(13.7)</u>	<u>630.4</u>
分部業績	<u>10.6</u>	<u>222.8</u>	<u>6.6</u>	<u>14.7</u>	<u>30.2</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	—	—	—	—		<u>154.0</u>
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銷之成本(如適用)而釐定。

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 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	54.7	31.8
須於五年內悉數償還之其他借貸	10.0	10.0
可換股債券 — 須於五年內悉數償還之負債部分	46.8	38.6
總借貸成本	<u>111.5</u>	<u>80.4</u>
減：計入合資格資產成本之金額	<u>(10.0)</u>	<u>(10.0)</u>
	101.5	70.4
銀行貸款之安排費用及銀行收費	2.3	2.8
	<u>103.8</u>	<u>73.2</u>

5. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
預付租賃付款攤銷	2.5	2.6
減：計入在建工程之金額	(1.5)	(1.5)
	<u>1.0</u>	<u>1.1</u>
折舊		
自置資產	64.6	63.0
融資租約之資產	2.3	0.9
衍生金融工具公平值變動	2.4	(3.9)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動所產生之收益	(43.7)	(34.0)
分佔聯營公司稅項(已計入分佔聯營公司業績)	0.7	2.0
銀行及其他利息收入	(20.1)	(22.1)
提供財務服務之利息收入	(6.0)	(9.3)
出售物業、廠房及設備之收益	(0.2)	(0.4)
匯兌虧損(收益)淨額	<u>8.4</u>	<u>(1.7)</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
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	113.8	11.1
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	5.2	2.1
	<u>119.0</u>	<u>13.2</u>
遞延稅項	18.8	15.5
	<u>137.8</u>	<u>28.7</u>

其他司法權區之稅項乃根據有關司法權區適用之稅率計算。

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
二零零六年已派末期股息 — 每股9港仙 (二零零五年已派末期股息 — 7港仙)	<u>121.5</u>	<u>81.0</u>
宣派中期股息 — 每股4港仙 (截至二零零五年九月三十日止六個月 — 3港仙)	<u>54.0</u>	<u>34.7</u>

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：

	截至九月三十日止六個月	
	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	362.5	330.1
具潛在攤薄影響之普通股：可換股債券之利息	<u>46.8</u>	<u>38.6</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>409.3</u>	<u>368.7</u>

	截至九月三十日止六個月	
	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	1,350,274,367	1,164,322,297
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	<u>219,858,267</u>	<u>187,288,776</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,570,132,634</u>	<u>1,351,611,073</u>

9. 結算日後事項

- (a) 於結算日後，本集團與太古地產有限公司（「太古地產」）訂立買賣協議及股東協議，以出售一家附屬公司大中里物業有限公司（「大中里」，連同其附屬公司統稱「大中里集團」）之50%權益，現金代價約為1,265.2百萬港元（須待落實、核算及調整）。

大中里集團從事位於上海靜安區之物業重建項目（「靜安項目」），其於二零零六年九月三十日之主要資產為783.6百萬港元（二零零六年三月三十一日：621.0百萬港元）之發展中項目、120.1百萬港元（二零零六年三月三十一日：62.8百萬港元）之按金、預付款項及其他應收款項，以及404.0百萬港元（二零零六年三月三十一日：583.7百萬港元）之銀行結餘及現金。

本集團預期之利潤約為550.0萬港元，將於截至二零零七年三月三十一日止年度之本集團收益表內確認。

於交易完成後，大中里集團將不再為附屬公司，而其賬目將不再綜合至集團賬目內。大中里集團將成為本集團之共同控制實體，而其業務及資產淨值將按權益法入賬。本集團於靜安項目之資本承擔將減少至50%，即本集團於其中之持續股本權益。

- (b) 於結算日後，本集團與一名獨立第三者訂立買賣協議，以代價163.9百萬港元出售一項投資物業威靈頓中心，產生溢利約為22.3百萬港元。

管理層之討論及分析

業務回顧

香港 — 地產發展

愉景灣

愉景灣第十三期尚堤於回顧期內成功推售及售出41個單位，避免了其後發展商在市場上進行大規模割價行動，平均樓面呎價6,477港元。自二零零五年十一月首次推出以來，截至二零零六年九月底，共售出231個單位。第二批單位定於二零零七年初推出。

將重新定位為匯聚各國美食及菜式之全新餐飲熱點之愉景廣場，其翻新工程接近完成，將為廣場增加12,000平方呎租賃餐飲面積。於回顧六個月內，愉景廣場之平均出租率維持於80%。新餐廳於二零零六年第四季開業後，預計有助提升租值及帶動盈利。至於計劃中之二白灣發展項目，則包括興建五星級酒店、高級時尚購物中心及文娛康樂設施等。該酒店之地基工程已竣工，而上層建築工程則預期於二零零七年初展開。該酒店預計可於二零零九年初啟用。

本集團亦透過在愉景灣設立客戶服務單位提供一站式客戶服務，致力促進與愉景灣住客之溝通及向住客提供優質服務。於回顧期內，愉景灣之會所業務之營業額錄得溫和增長。隨著住客人數增加，巴士及渡輪乘客量亦不斷上升。

本集團於愉景灣擁有50%之權益。

東涌

於回顧期內，東涌物業市場受到區內物業大幅割價求售所影響。因此，影岸•紅已重新定於二零零六年底推售。影岸•紅共提供783個單位，包括24個複式相連特色單位。

本集團於東涌項目擁有31%之權益。

香港 — 地產投資

鑑於整體零售及租賃市場有所改善，本集團全資擁有之長沙灣西港都會中心工業大廈及持有一半權益之荃灣愉景新城購物商場，截至二零零六年九月三十日止平均出租率持續高企，分別錄得97%及92%，為本集團帶來理想及穩定收益。於回顧六個月內，荃灣中國染廠大廈亦錄得高平均出租率98%。

本集團於二零零六年三月購入之威靈頓中心於期末後出售，代價為163.9百萬港元。於二零零七年二月交易完成後，預計將產生溢利約為22.3百萬港元。

本集團擁有49%權益之聯營公司興勝創建控股有限公司（「興勝」）繼續提供穩定之營運收入。於回顧期內，興勝錄得未經審核綜合營業額為496.4百萬港元。鑑於可供出售之高爾夫景園單位數目減少，興勝於同期僅錄得未經審核股東應佔溢利為15.7百萬港元。興勝將繼續積極參與公私營機構之投標，及購入具優厚發展潛力之物業，以擴大其物業投資組合。

中國 — 地產發展及投資

靜安區大中里

上海靜安項目首階段安置工程之拆遷許可證已於二零零六年四月獲發出。安置工程於二零零六年八月在靜安區政府支持下展開。工程進度穩定及理想。截至二零零六年十月底，單位總數中約30%已簽署安置協議並已遷出，而單位總數中另外約10%已簽署安置協議並即將遷出。

於二零零六年十一月底，本集團向太古地產出售靜安項目控股公司之50%權益，估計代價為1,265.2百萬港元，而產生之利潤約為550.0百萬港元。

嘉里華庭二座

於回顧期內，儘管新服務式住宅供應帶來激烈競爭，惟以市場租值計算，嘉里華庭二座錄得平均出租率89%。為了減低任何可能出現之貨幣影響，租賃現以人民幣而非美元計算。該物業正計劃進行大規模翻新，以提升嘉里華庭二座於上海豪華服務式住宅之競爭力。

津匯廣場

天津津匯廣場發展項目第一期包括購物中心及北座辦公室大樓，截至二零零六年九月三十日止出租率相當理想，分別錄得99%及96%。發展項目第二期包括南座辦公室大樓及一所酒店，已於二零零五年七月開始興建，預計將於二零零七年竣工。

中國 — 製造業

燃油成本大幅上升、中國勞工成本增加及澳洲市場競爭非常激烈，令製造業務面對一段困難時期。由於英陶潔具有限公司（「英陶」）及其附屬公司提供之設計新穎，服務較佳、品質較高及支援較佳，令客戶從低成本競爭者回流，故英陶之表現較預期理想。於過去六個月，本集團之澳洲、英國及美國市場均錄得改善。推出全新4.5/3公升沖廁技術加上減少伸出範圍及節省空間之設計，廣受市場歡迎。該等市場預期將於餘下財政年度繼續改善，而整體表現將勝於預期。

東南亞 — 地產發展及投資

曼谷The Sukhothai Residences之發展策劃工作已完成。The Sukhothai酒店以南地塊之寓所大樓將於二零零七年展開興建工程，並將於二零零七年初進行預售。鑑於二零零六年九月泰國發生不流血政變及全年存在政治危機，本集團仍然審慎樂觀，並會繼續留意國際投資者情緒、泰國信貸評級及整體政治與市場狀況。

位於新加坡那森路之30間豪華寓所發展項目之建築工程進度理想。配合有利經濟增長，那森路發展項目計劃於二零零七年第一季開始推出。

東南亞 — 酒店管理及服務

於回顧六個月內，酒店管理及服務業務整體表現理想，泰國業務帶來正面貢獻。鑑於區內之經濟蓬勃增長，預計水療業務將會向好，而本集團之酒店管理及服務業務貢獻將會持續增加。

- The Sentosa Resort and Spa酒店 — 儘管平均入住率因截至二零零六年七月止四個月進行翻新工程而受到不利影響，惟房租及營運毛利表現比預算理想。
- The Sukhothai 酒店 — 於回顧六個月內，業務整體表現接近預算。
- Siri Sathorn — 儘管業務面臨毗鄰許多最近翻新之服務式住宅之激烈割價競爭，以及政治不明朗之持續影響，惟於回顧六個月內仍能夠收取較高房租，且表現接近預算。

醫療保健業務

於回顧六個月內，醫療保健業務在營業額及淨貢獻方面之業績整體上均較去年同期理想。本集團位於馬尼拉之主要多元化專科網絡Healthway Medical，大大受惠於品牌效應及定價策略，故經營溢利及現金流量均表現出眾。安美癌科治療中心之內科腫瘤科業務繼續增長，亦為回顧期內之主要溢利貢獻來源。

香港

- 本集團位於中環之瑞光放射診斷中心正透過提供最先進的設施逐步發展。
- 本集團與香港中文大學合作成立之Qualigenics Medical Limited於二零零六年七月開設新兒童成長中心，專門提供優質兒科醫療服務。其附屬公司CardioMed Limited為本集團提供先進心血管治療之專科中心。
- 恒健牙科醫療集團為香港最大私人牙科服務網絡之一，於二零零六年九月在中環開設旗艦品牌診所Novodontics，專門提供先進專科牙科護理服務。本集團之澳門診所受惠於區內經濟氣氛好轉，亦穩步增長。

中國

- 以北京為基地之私人牙科診所網絡瑞爾齒科集團透過擴充其深圳診所，進一步增加其收益。於二零零六年九月與Orthodontics Asia Limited之業務合併後，有助擴大中國牙科醫療集團，針對市場上不同病人之需求。
- 香港安美癌科治療中心與上海瑞金醫院合作成立並預計於二零零七年啟用之合營企業已取得臨時醫療執照，而內科腫瘤科樓層之翻新工程將於二零零六年年底展開。
- 上海普亞從事健康檢查業務，已落實收購浦東51tjian.com體檢診所之新投資項目。

證券投資

核心通脹速度受到控制，貨幣政策趨向中性，令全球經濟保持穩定。受惠於全球股票穩步升值，於回顧財政期間內，證券投資之純利增加40%至42.2百萬港元(二零零五年九月三十日：30.2百萬港元)。本集團之投資組合由內部投資人材及經驗豐富之基金經理透過運用多種投資策略及均衡的金融資產分配所管理。

展望

二零零六年將於一個月內結束，我們看見香港整體經濟不斷改善，恒生指數創新高，以及加息調頭，利好本港物業市場，對優質物業之需求特別殷切。本集團之著名物業如愉景灣尚堤及東涌影岸•紅等一直並將會繼續受準換樓人士及長期投資者歡迎。隨著各項商業發展及基建項目相繼完成，大嶼山將成為市內焦點，因而大大提高區內之投資潛力。憑藉上海靜安項目策略夥伴太古地產之聲望及專業知識，本公司對項目之價值將得以提升充滿信心。本公司深信，太古地產可將其高水平之管理知識與項目集團及本集團分享，而項目集團將從租賃中產生強勁經常性收入。本集團對香港、中國內地及東南亞之物業發展及投資市場仍感樂觀。本集團將繼續物色商機及在其他方面發展多元化業務，以建立其整體資產基礎及溢利。

財務回顧

股東資金

於二零零六年九月三十日，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之股東資金增加305.9百萬港元至8,308.3百萬港元(二零零六年三月三十一日：8,002.4百萬港元)。增幅乃歸因於重估投資物業公平值增加及物業銷售與各業務部門盈利能力上升。本集團之營運業務毛利率普遍提升15.3%至47.7%(二零零六年三月三十一日：32.4%)。

來自經營業務／投資活動之主要現金流量

於二零零六年六月，本集團支付按代價135.0百萬港元收購位於中環之威靈頓中心之款項餘額121.5百萬港元。該物業其後出售予一獨立第三者。

於回顧財政期間內，本集團之投資物業(包括中國染廠大廈及愉景新城商場)產生125.1百萬港元之營運現金。愉景灣之尚堤單位推售亦為本集團帶來399.3百萬港元之現金。

流動資金

本集團之財務狀況強勁，現金及證券投資總額為2,984.4百萬港元(二零零六年三月三十一日：3,131.8百萬港元)。於回顧財政期間內提取若干銀行貸款以為上海靜安項目提供資金後，銀行借貸總額增加192.3百萬港元至2,321.1百萬港元(二零零六年三月三十一日：2,128.8百萬港元)。

資本負債比率

本集團保持資本負債比率於31.3% (二零零六年三月三十一日：27.3%) 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

於二零零六年九月三十日，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。於二零零六年九月三十日，未動用之信貸總額為3,117.9百萬港元 (二零零六年三月三十一日：3,186.6百萬港元)。

於二零零六年九月三十日，銀行借貸組合中之還款期須於一年內償還的佔72% (二零零六年三月三十一日：77%)，須於一至兩年內償還的佔28% (二零零六年三月三十一日：23%)，及沒有須於兩至五年內償還之借貸 (二零零六年三月三十一日：無)。

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。本集團須面對之外匯風險主要由其海外投資產生，該等投資之項目債務融資乃按當地貨幣進行，以產生自然貨幣對沖作用。本集團亦訂立若干外匯掉期安排作對沖用途。

於二零零六年九月三十日，本集團之銀行信貸中95%乃按浮動息率計算。在合適及需要時，本集團會為中短期之借貸安排利率掉期，以管理利率風險。

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

於二零零六年九月三十日，本集團抵押賬面總值465.4百萬港元 (二零零六年三月三十一日：465.5百萬港元) 之若干物業、74.7百萬港元 (二零零六年三月三十一日：60.8百萬港元) 之銀行存款及0.1百萬港元 (二零零六年三月三十一日：0.1百萬港元) 之設備，以作為授予本集團銀行信貸之抵押。

本集團抵押其於Tung Chung Station Development Company Limited (「TCS DCL」) 持有之全部31%權益。向TCS DCL提供之貸款 (扣除撥備前) 約2,379.3百萬港元 (二零零六年三月三十一日：2,379.3百萬港元) 已作後償保證予銀行，作為授予TCS DCL之銀行信貸之抵押。

本公司其中一家全資附屬公司香港興業 (物業) 有限公司亦將應收其中一家附屬公司之公司間債務26.5百萬港元 (二零零六年三月三十一日：25.2百萬港元) 作後償保證，作為授予該附屬公司之若干一般銀行信貸之抵押。

或然負債

於二零零六年九月三十日，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因貨幣換算而輕微增加1.0百萬港元至154.2百萬港元 (二零零六年三月三十一日：153.2百萬港元)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，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

董事認為，本公司於截至二零零六年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下文所概述部分偏離守則條文第A.2.1、第A.4.1、第D.1.1及第D.1.2條之情況除外：

- (1) 守則條文第A.2.1條： 主席／副主席與行政總裁之職務須區分，而彼等之職責須清晰區分；
- (2) 守則條文第A.4.1條： 非執行董事須按特定任期獲委任，並須接受重選；
- (3) 守則條文第D.1.1條： 須就董事會賦予管理層之權力提供清晰指引；及
- (4) 守則條文第D.1.2條： 須制定董事會獨有職能及管理層獲賦予職能。

該等偏離之所考慮理由載於本公司於二零零六年六月二十九日刊發之二零零六年年報所載之企業管治報告內。就守則條文第A.4.1條之偏離而言，董事認為，儘管本公司全體非執行董事及獨立非執行董事均無特定委任任期，惟根據本公司之組織章程細則，彼等各自須於本公司股東週年大會上輪值告退並膺選連任，並可達到符合有關守則條文關於董事不得任職超過三年之規定之同一目的。除上述偏離外，董事正在考慮更正其他偏離，以使本公司之企業管治常規與企業管治守則一致，並將在適當時報告進展。

本公司設有內部審核部門，對本集團之內部監控系統進行獨立評估。內部核數師負責審閱本集團內部監控系統之成效，涵蓋財務、營運及合規監控與風險管理工作，並適時向審核委員會及董事會報告。透過對截至二零零六年九月三十日止會計期間進行之審閱，審核委員會及董事會並不知悉有任何重大營運不穩定及值得關注之問題，而會對本公司之財務狀況或營運業績構成不利影響。

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其職位及職務有可能擁有本集團未經公佈股價敏感資料之特定僱員之證券交易之常規守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認，彼等於截至二零零六年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則載列之規定準則。

審閱中期業績

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績未經審核，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，二零零六年十二月七日

於本公佈日期，本公司董事會包括：

非執行主席

查濟民博士

非執行董事

夏佳理議員

查懋德先生

執行副主席

查懋聲先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

執行董事

鄭家純博士

查懋成先生(董事總經理) 張建東博士

張昌明先生

張永霖先生

鍾心田先生

何柏貞女士

鄧滿華先生

* 根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。