



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)

截至二零零七年三月三十一日止年度之全年業績公告

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」) 欣然公告本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零七年三月三十一日止年度之全年業績。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之營運溢利為1,230.9百萬港元，去年則為650.7百萬港元。股東應佔溢利為1,192.3百萬港元，較去年錄得之856.3百萬港元增長39.2%。本年度每股盈利為0.88港元，較去年上升23.9%。本年度營業額為2,835.0百萬港元，去年則錄得1,293.8百萬港元。

股息

董事會建議就截至二零零七年三月三十一日止年度派發末期股息每股10港仙 (二零零六年：9港仙) 及特別股息每股10港仙 (二零零六年：無)。如建議之末期及特別股息於應屆股東週年大會上獲股東批准，連同中期股息每股4港仙 (二零零六年：3港仙)，本年度之股息總額為每股24港仙 (二零零六年：12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及特別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

本公司將由二零零七年八月二十一日 (星期二) 起至二零零七年八月二十三日 (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

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
營業額	3	2,835.0	1,293.8
銷售成本		<u>(1,611.2)</u>	<u>(874.7)</u>
毛利		1,223.8	419.1
其他經營收入		268.0	187.0
行政開支		(391.7)	(312.1)
投資物業公平值變動		<u>130.8</u>	<u>356.7</u>
營運溢利		1,230.9	650.7
財務費用	4	(199.7)	(160.7)
出售附屬公司收益		580.8	—
分佔聯營公司業績		85.4	506.1
分佔共同控制實體業績		12.0	—
就商譽確認之減值虧損		<u>(13.9)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利		1,695.5	996.1
稅項	5	<u>(196.3)</u>	<u>(85.0)</u>
本年度溢利	6	<u><u>1,499.2</u></u>	<u><u>911.1</u></u>
下列應佔權益：			
本公司股權持有人		1,192.3	856.3
少數股東權益		<u>306.9</u>	<u>54.8</u>
		<u><u>1,499.2</u></u>	<u><u>911.1</u></u>
已派股息	7	<u><u>175.5</u></u>	<u><u>115.7</u></u>
擬派股息	7	<u><u>270.0</u></u>	<u><u>121.5</u></u>
每股盈利	8		
— 基本 (港仙)		<u><u>88</u></u>	<u><u>71</u></u>
— 攤薄 (港仙)		<u><u>82</u></u>	<u><u>67</u></u>

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
非流動資產		
投資物業	5,032.6	4,797.2
物業、廠房及設備	2,248.5	2,087.8
預付租賃付款	198.7	201.7
商譽	8.0	6.3
聯營公司之權益	309.6	279.1
共同控制實體之權益	1,043.0	—
持至到期投資	15.6	15.6
可供出售金融資產	17.0	10.3
其他資產	180.3	253.7
遞延稅項資產	4.3	2.5
	<hr/>	<hr/>
	9,057.6	7,654.2
流動資產		
存貨	133.6	105.8
持作出售物業	731.9	29.5
應收貿易賬款	227.8	50.6
保管人所持銷售所得款項	36.6	126.7
按金、預付款項及其他應收款項	412.4	148.5
待發展／發展中物業	1,256.6	2,727.9
應收聯營公司款項	1,133.2	1,132.1
可退回稅款	3.2	1.0
按公平值計入損益之金融資產	1,634.3	1,772.5
已抵押銀行存款	75.6	60.8
銀行結餘及現金	904.3	1,179.0
	<hr/>	<hr/>
	6,549.5	7,334.4

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用		844.1	700.3
已收按金及其他應付款項		289.0	385.6
應付聯營公司款項		15.1	11.0
應付稅項		141.8	37.3
衍生金融工具		13.6	3.5
一年內到期之銀行貸款		352.9	1,628.8
一年內到期之其他負債		4.1	16.7
		<u>1,660.6</u>	<u>2,783.2</u>
流動資產淨值		<u>4,888.9</u>	<u>4,551.2</u>
總資產減流動負債		<u>13,946.5</u>	<u>12,205.4</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款		920.5	500.0
可換股債券－負債部分		1,483.8	1,388.7
一年後到期之其他負債		1,208.3	1,474.4
遞延稅項負債		358.3	287.4
		<u>3,970.9</u>	<u>3,650.5</u>
		<u>9,975.6</u>	<u>8,554.9</u>
資本及儲備			
股本	9	337.5	337.5
儲備		8,914.3	7,664.9
本公司股權持有人應佔股權		<u>9,251.8</u>	<u>8,002.4</u>
少數股東權益		<u>723.8</u>	<u>552.5</u>
		<u>9,975.6</u>	<u>8,554.9</u>

財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

除若干物業及金融工具乃按公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本常規編製。

2. 應用新香港財務報告準則

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十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三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、經修訂香港會計準則及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。

採納新香港財務報告準則不會對現行或過往會計年度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、修訂或詮釋。本集團董事預期，應用該等準則、修訂及詮釋不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營運分部 ²
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 ³
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 ⁴
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 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團 及財資股份交易 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許安排 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始會計期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始會計期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始會計期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始會計期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始會計期間生效。

⁶ 於二零零七年三月一日或之後開始會計期間生效。

⁷ 於二零零八年一月一日或之後開始會計期間生效。

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、證券投資收入及出租物業租金收入。本集團之營業額分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
銷售物業	1,276.7	29.5
提供服務	1,004.3	847.2
租金收入	337.1	262.0
投資收入	216.9	155.1
	<u>2,835.0</u>	<u>1,293.8</u>

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、酒店、證券投資及提供服務。該等分部乃本集團呈報主要分部資料之基準。

截至二零零七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	酒店 百萬港元	證券投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零七年 三月三十一日止年度							
營業額							
對外銷售	1,276.7	337.1	305.0	216.9	699.3	—	2,835.0
分部間之銷售*	—	58.0	1.3	—	17.6	(76.9)	—
總計	<u>1,276.7</u>	<u>395.1</u>	<u>306.3</u>	<u>216.9</u>	<u>716.9</u>	<u>(76.9)</u>	<u>2,835.0</u>
業績							
分部業績**	<u>649.6</u>	<u>371.5</u>	<u>68.2</u>	<u>143.4</u>	<u>13.0</u>		1,245.7
利息收入							43.1
未分配公司費用							<u>(57.9)</u>
營運溢利							1,230.9
財務費用							(199.7)
出售附屬公司收益							580.8
分佔聯營公司業績	87.9	—	—	—	(2.5)		85.4
分佔共同控制實體業績	12.0	—	—	—	—		12.0
就商譽確認之減值虧損	—	—	—	—	(13.9)		<u>(13.9)</u>
除稅前溢利							1,695.5
稅項							<u>(196.3)</u>
年內溢利							<u>1,499.2</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	酒店 百萬港元	證券投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零七年三月三十一日						
資產						
分部資產	2,370.2	5,551.2	1,501.2	2,150.4	1,245.0	12,818.0
聯營公司之權益及應收聯營公司款項	1,437.6	0.6	—	—	4.6	1,442.8
共同控制實體之權益及 應收共同控制實體款項	1,043.0	—	—	—	—	1,043.0
可退回稅款						3.2
遞延稅項資產						4.3
未分配公司資產						295.8
綜合總資產						<u>15,607.1</u>
負債						
分部負債	1,030.6	235.2	49.2	90.6	950.1	2,355.7
稅項負債						141.8
遞延稅項負債						358.3
未分配公司負債						2,775.7
綜合負債總額						<u>5,631.5</u>
其他資料						
呆賬撥備	—	—	—	—	3.2	3.2
資本增加	121.2	191.0	57.3	—	37.5	407.0
折舊	6.5	11.7	37.7	—	81.7	137.6
預付租賃付款攤銷	0.8	3.0	0.3	—	1.0	5.1
於收益表確認之商譽減值	—	—	—	—	13.9	13.9
就物業、廠房及設備於 收益表確認之減值虧損	—	—	—	—	3.0	3.0

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	酒店 百萬港元	證券投資 百萬港元	提供服務 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	266.3	155.1	580.9	—	1,293.8
分部間之銷售*	—	59.4	—	—	20.4	(79.8)	—
總計	<u>29.5</u>	<u>321.4</u>	<u>266.3</u>	<u>155.1</u>	<u>601.3</u>	<u>(79.8)</u>	<u>1,293.8</u>
業績							
分部業績**	<u>4.3</u>	<u>509.6</u>	<u>36.1</u>	<u>106.2</u>	<u>1.2</u>		657.4
利息收入							41.9
未分配公司費用							<u>(48.6)</u>
營運溢利							650.7
財務費用							(160.7)
分佔聯營公司業績	506.2	—	—	—	(0.1)		<u>506.1</u>
除稅前溢利							996.1
稅項							<u>(85.0)</u>
年內溢利							<u>911.1</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	酒店 百萬港元	證券投資 百萬港元	提供服務 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	1,358.0	1,939.2	1,142.9	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						<u>14,988.6</u>
負債						
分部負債	1,344.7	217.7	66.6	14.4	924.6	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						<u>6,433.7</u>
其他資料						
呆賬撥備	—	0.9	—	—	1.0	1.9
資本增加	8.1	1,627.3	200.2	—	65.7	1,901.3
折舊	6.9	10.8	30.3	—	85.0	133.0
預付租賃付款攤銷	0.2	3.3	0.3	—	1.3	5.1
就物業、廠房及設備於 收益表確認之減值虧損	—	—	—	—	15.3	15.3

地區分部

截至二零零七年及二零零六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、中華人民共和國(不包括香港) (「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。證券投資分部之分部資產主要位於北美洲。

下表提供本集團按地理位置劃分收益分析，當中並無考慮貨品／服務之來源地：

	按地理位置劃分之收益	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
香港	2,056.7	632.0
東南亞	397.8	339.0
北美洲	258.9	205.7
中國	47.0	74.4
澳洲	74.6	42.7
	<u>2,835.0</u>	<u>1,293.8</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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
香港	7,614.5	8,004.9	335.3	1,725.5
東南亞	2,239.7	1,846.1	66.1	165.7
北美洲	1,906.4	1,671.0	—	—
中國	992.6	1,962.7	4.4	10.1
澳洲	64.8	1.6	1.2	—
	<u>12,818.0</u>	<u>13,486.3</u>	<u>407.0</u>	<u>1,901.3</u>

4. 財務費用

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 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	100.0	72.0
須於五年內悉數償還之其他借貸	20.0	20.0
可換股債券—須於五年內悉數償還之負債部分	95.1	83.1
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	215.1	175.1
減：計入合資格資產成本之金額	(20.0)	(20.0)
	<hr/>	<hr/>
	195.1	155.1
銀行貸款安排費用及銀行收費	4.6	5.6
	<hr/>	<hr/>
	199.7	160.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 稅項

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
支出包括：		
根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之香港利得稅	119.4	12.1
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	13.6	12.0
	<hr/>	<hr/>
	133.0	24.1
	<hr/>	<hr/>
本年度之遞延稅項	63.3	60.9
	<hr/>	<hr/>
	196.3	85.0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 本年度溢利

二零零七年
百萬港元

二零零六年
百萬港元

本年度溢利已扣除(計入)下列各項：

核數師酬金	4.4	3.4
預付租賃付款攤銷	5.1	5.1
減：計入在建工程之金額	(2.9)	(3.0)
	<u>2.2</u>	<u>2.1</u>
存貨成本確認為費用	963.2	228.8
衍生金融工具之公平值變動	8.3	(0.8)
物業、廠房及設備之折舊	137.6	133.0
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	3.0	15.3
就可供出售金融資產確認之減值虧損	—	0.8
土地及樓宇之營業租約租金	26.1	20.2
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	2.2	(0.6)
就若干發展項目確認減值撥回	(54.5)	(17.2)
出售按公平值計入損益之金融資產之 (收益)虧損淨額	(18.5)	3.3
匯兌虧損淨額	20.5	11.2
銀行及其他利息收入	(43.1)	(41.9)
呆賬撥備	3.2	1.9
員工成本(包括董事酬金)	339.7	298.6
分佔聯營公司稅項(已計入分佔聯營公司業績)	3.5	7.1
營業租約之租金收入淨額		
投資物業	(330.3)	(255.6)
其他物業	(6.8)	(6.4)
減：支出	17.7	13.6
	<u>(319.4)</u>	<u>(248.4)</u>

7. 股息

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 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：每股7港仙)	121.5	81.0
二零零七年已派中期股息—每股4港仙 (二零零六年已派中期股息：每股3港仙)	54.0	34.7
	<u>175.5</u>	<u>115.7</u>
擬派末期股息—每股10港仙(二零零六年：每股9港仙)	135.0	121.5
擬派特別股息—每股10港仙(二零零六年：無)	135.0	—
	<u>270.0</u>	<u>121.5</u>

於二零零七年六月二十八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二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股10港仙及特別股息每股10港仙，合共每股20港仙。擬派股息並無於截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合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：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利	1,192.3	856.3
具潛在攤薄影響之普通股：		
可換股債券之利息	95.1	83.1
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,287.4</u>	<u>939.4</u>
	二零零七年	二零零六年
股數		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,350,274,367	1,198,258,540
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	220,949,756	202,492,347
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,571,224,123</u>	<u>1,400,750,887</u>

9. 股本

二零零七年及二零零六年
股份數目 百萬港元

每股面值0.25港元之普通股

法定股本：	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零五年四月一日	1,157,378,029	289.3
於二零零六年一月按每股供股價3.8港元 進行供股 (附註)	<u>192,896,338</u>	<u>48.2</u>
於二零零六年三月三十一日及 於二零零七年三月三十一日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

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。

業務回顧

香港的房地產業務

愉景灣

集團致力提升核心投資組合及住宅發展價值之策略於年內開始帶來回報。

重新定位的策略進一步提升愉景灣之形象，使它成為高格調且具生活品味之社區，於二零零六年三月推出的愉景灣第13期尚堤亦因此而受惠，銷售價創新高峰。

愉景廣場翻新工程已完成，加上愉景灣的露天美食區水滸坊之開業，令愉景灣變得更獨一無二。計劃中的「海岸消閒新地標」將包括位於大白及二白灣兩個地段的發展項目，而水滸坊為首個落成的項目。

在二白眾多刺激嶄新發展項目當中，英基學校協會屬下的一所私立獨立學校(「英基學校」)將於二零零八／零九學年起在愉景灣投入運作，標誌著愉景灣優質教育設施完善化。愉景灣亦正積極興建一幢設有一流會議及度假設施的五星級酒店以及一座嶄新購物中心，並預期於二零零九年開業。

尚堤公開銷售，獲得市場中自住人士及投資者良好反應。集團一直強調優質生活的品牌形象，為尚堤成功創下以平均樓面呎價5,847港元售出243個單位的佳績。尚堤的設計，就建築規劃、園林設計及服務配套而言，顯示著以客為尊及獨具特色的高尚物業的誕生。尚堤已計劃於二零零七年下半年作第二次公開銷售。

本集團擁有50%之愉景廣場經翻新後，再加上於二零零七年初開業之水滸坊，合共為愉景灣增添額外12,000呎之零售空間。租賃價值大幅提升，於二零零七年三月三十一日的平均出租率達94%。

水滸坊連接大白灣的海濱長堤，沿途合共設有20所主題餐廳及生活品味零售點，為顧客提供多元化國際佳餚。此嶄新海傍美食熱點獲得熱烈及正面回響，顧客人數直線上升。一系列市場推廣及宣傳計劃將予舉行，為該處的刺激性及吸引力持續升溫。本集團將繼續將該處打造成為區內最受歡迎的美食及休憩熱點之一。

愉景灣的二白發展項目之重點包括高格調且具生活品味之購物中心、擁有豪華會議及度假設施的酒店、第14期住宅單位等等，於回顧年度內進展順利。

嶄新購物中心及酒店均計劃於二零零九年中開業，並定必成為休閒及商務公幹人士之熱選。豪華度假酒店的上蓋工程包括360個房間，以及大型會議室及飲宴設施，預期將於二零零七年下半年開始。

愉景灣第14期住宅物業項目的總樓面面積超過500,000平方呎，現正處於最後籌劃階段。二白的新社區中心的入伙紙亦已於二零零七年四月取得。該中心將轉交政府管理，並預期於二零零七年底投入運作。

新的愉景灣英基學校現正興建當中，學校將開設小學部及中學部，並將於二零零八年投入運作。開設新校將為社區帶來優質教育設施，尤其舒緩區內對中學學位的需求。這亦將吸引更多育有小孩的家庭於愉景灣定居。

基於愉景灣人口增長，區內的巴士及渡輪服務乘客量亦穩步增長。儘管油價上揚及維修與經營成本增加造成艱難的經營環境，愉景灣運輸單位仍能透過嚴謹的成本控制以及提升效率至超越預算目標，成功舒解困境。

愉景灣的會所營業額錄得溫和增長。各式會所繼續提供以客為先及質素至上的服務。多項於康樂會所、高爾夫球會所及遊艇會所之設施均進行翻新，帶來新面貌之餘，亦提升顧客對各會所的滿意度。由於需求上升，遊艇會所已計劃增加停泊位置數目，新泊位將於二零零八年初投入使用。

本集團擁有愉景灣50%的權益。

東涌

本集團推出發售的東涌藍天海岸第7及8座優質住宅單位「影岸•紅」，獲得熱烈的市場反應，特色單位更錄得平均樓面呎價8,400港元。自於二零零六年十二月開售以來，截至二零零七年三月三十一日止，已成功以平均樓面呎價3,900港元售出合共256個單位。

此優質高座發展項目共有783個單位，特點為大部份單位均設有露台及豪華酒店式禮賓服務。第二次公開發售已計劃於二零零七年七月進行。

東涌藍天海岸第4期中座住宅單位之興建進展理想。地基工程已告完成，而上蓋建築工程亦已展開，並計劃於二零零八年初完成。此項總建築樓面面積達398,740平方呎的六幢中座住宅項目，將為東涌帶來超過500間新居所。

本集團擁有東涌藍天海岸項目31%的權益。

地產投資

本集團的商業及工業物業長線投資組合持續取得高出租率。由於工商市場整體氣氛活躍，本集團全資擁有之長沙灣西港都會中心及持有一半權益之荃灣愉景新城購物商場於二零零七年三月三十一日分別錄得平均出租率96%及92%。全資擁有位於荃灣的中國染廠大廈亦錄得97%的強勁平均出租率。

本集團的投資焦點將繼續為收購具高升值潛力的物業作未來重建及增值用途。本集團將繼續重新平衡其投資物業組合，以達致增長及升值。

於回顧期內，本集團已進行三項出售投資物業的交易，並獲得總溢利約18.9百萬港元。

興勝創建

本集團擁有49%權益，主要從事建築業務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。於回顧財政年度內，興勝錄得綜合營業額為1,178.9百萬港元及股東應佔溢利為105.6百萬港元。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。

中國的房地產業務

大中里項目

位於上海靜安區黃金地段內的大中里物業發展項目（「大中里項目」），工程進展順利。拆遷工程的許可証已於二零零六年四月獲發出。根據與靜安區政府達成的補充協議，動拆遷工程已於二零零六年八月展開。工程進度令人滿意。該項目將發展為多元化的綜合物業組合，包括辦公大樓、購物商場、酒店及服務式公寓，總樓面面積約達291,000平方米。

於二零零六年十二月，本集團出售大中里項目之50%權益予太古地產有限公司（「太古地產」），與太古地產共同建立策略性伙伴關係。本集團與太古地產之策略性伙伴關係將為此項目帶來重大協同效應，並提升此上海地標發展項目的物業及投資價值。大中里項目乃本集團於中國房地產業務發展之里程碑。這將成為上海的地標及靜安區的熱點。

嘉里華庭二座

本集團全資擁有的上海豪華服務式住宅嘉里華庭二座，繼續保持良好的表現，以高呎價及出租率為集團帶來長遠而穩定的收入。為加強其競爭力，嘉里華庭二座將進行主要翻新。相信嘉里華庭二座將維持其於上海高檔服務式住宅市場的領導地位，及將受惠於上海外來投資增加所帶動的蓬勃市場環境。

津匯廣場

本集團擁有天津投資物業項目津匯廣場的15%權益。津匯廣場第1期的零售商場及北座辦公大樓分別錄得99%及97%的極佳出租率。其總樓面面積約為83,704平方米。由南座辦公大樓及豪華酒店所組成的第2期已於二零零七年初完工。南面辦公大樓及酒店分別提供總樓面面積39,449平方米及28,799平方米。

製造業務

燃油成本大幅上升、中國大陸勞工成本增加及澳洲市場的激烈競爭，令製造業務面對一段困難時期。潔具產品供過於求、來自中國生產商低成本之競爭以及上揚之經營成本為集團帶來重大挑戰。

由於英陶潔具有限公司（「英陶」）及其附屬公司提供新穎之設計，以及較佳之服務、品質及支援，令客戶從低成本競爭者回流，故英陶之表現令人滿意。於回顧年度內，本集團於澳洲、英國及美國的市場銷售均錄得改善。

東南亞的房地產業務

Beaufort on Nassim

在新加坡的強勁經濟發展支持下，當地二零零六年國民生產總值增加達7.7%，二零零七年第一季的經濟持續發展，按年增長達6.1%。旅遊業屬新加坡經濟重要支柱，入境人數錄得破紀錄的9.7百萬人次，比二零零五年上升9%。

在海外買家和鄰國投資者的龐大需求帶動下，私人物業投資的銷量和住宅價格雙雙暴升，在豪宅市場尤甚。本集團位於新加坡的豪華寓所發展項目「Beaufort on Nassim」在二零零七年二月初推出市場。由於在設計上具多項獨有特色，加上完美無瑕的裝璜，並位於尊貴的那森路及毗鄰烏節路，該發展項目得以創下新加坡低密度住宅每平方呎16,000港元(每平方呎超過3,200新加坡元)之紀錄。大部分單位已於推售兩個月期間售出。

The Sukhothai Residences

在泰國，由於當地政治及經濟持續不穩，本集團對曼谷住宅市場保持審慎。The Sukhothai Residences寓所大樓的發展計劃已經完成，建築工程亦將於二零零七年中開始。預售登記反應熱烈，並將於二零零七年第四季開始發售。

東南亞 — 酒店管理及服務

受惠於商務及旅遊人士，特別是多次光顧客戶的增加，集團於東南亞的酒店管理及服務業務取得良好表現。集團旗下兩家世界知名、屢獲殊榮的酒店持續錄得良好表現，為集團帶來穩定的收入。

The Sukhothai 及 Siri Sathorn

位於曼谷的The Sukhothai酒店及Siri Sathorn服務式公寓於回顧期內表現穩定。馳譽國際的The Sukhothai酒店，以其服務卓越的優良傳統，被歐洲豪華旅遊雜誌「The Art of Travel」於二零零七年選為「亞洲最佳商務酒店」；酒店亦獲得Travel & Leisure雜誌列為「The Travel and Leisure 500 Awards」的首三家泰國酒店；及「全球最物有所值」組別酒店的首三家亞洲區酒店。縱然，自二零零六年九月泰國受到政治不明朗之持續影響，The Sukhothai酒店仍能表現出色，平均入住率維持在71%。Siri Sathorn儘管面對毗鄰許多翻新服務式住宅的激烈割價競爭，仍能保持平均入住率維持在73%。

聖陶沙百富酒店

新加坡的聖陶沙百富酒店雖然因進行了為期四個月的房間翻新工程而影響期內經營，其平均入住率仍能保持在68%，並錄得自一九九一年開業以來最高的經營溢利。隨著新加坡經濟蓬

勃發展，集團已有多項計劃，為集團繼續帶來更高的經營溢利。憑藉其專注的服務與優質設施，聖陶沙百富酒店榮獲「世界旅遊獎2006」殊榮，連續兩年蟬聯「新加坡最佳水療度假酒店」大獎；更榮獲Spa Asia Readers' Choice Awards 2007 國際組別殊榮。

Spa Botanica是新加坡首個花園式水療中心，被公認為區內最佳水療中心，提供獨特而尊貴的水療服務，且屢獲地區及國際性殊榮。於二零零六年的Conde Nast Traveller UK Readers' Choice Poll的「The World's Top Ten Urban Day Spas」位列第六，於二零零七年更第四度蟬聯；同時亦三度獲新加坡旅遊發展局冠名選為「Best Spa Experience」的優勝者。

集團將繼續經營其轄下酒店及服務式公寓，維持其質素在世界級水平。

醫療保健服務

本集團的醫療保健業務一直表現良好，營業額錄得28%的增長。集團全資擁有的附屬公司GenRx Holdings Limited (「GenRx」)透過其於香港、上海、深圳、北京、馬尼拉及澳門六個城市內開設之46所醫療及牙科診所設施，已為超過一百萬人提供服務。其經營模式主要是透過建立一個綜合醫療設施網絡，當中包括以流動醫院支援專科門診中心，從而服務及建立廣闊的客戶群。

GenRx受惠於私人醫療保健服務需求增長以及老年人口數量增加(尤針對中國大陸及香港)。本集團將繼續透過與跨專業醫療人才及跨國醫療專業人士充份合作，從而積極拓展其保健業務。

證券投資

於回顧之財政年度內，亞洲內部需求及對外貿易呈強勁增長，世界經濟因而表現良佳。透過集團內外投資管理人才之共同努力，本集團證券投資錄得純利143.4百萬港元，較去年106.2百萬港元增加35%。

人力資源及行政

截至二零零七年三月三十一日止，本集團於香港及海外之僱員總人數為3,053名(二零零六年三月三十一日：3,100名)。集團重視員工以及其表現與發展，因而為前線員工及管理層提供一連串培訓課程。此包括完善的員工培訓計劃，以提升顧客滿意度，致力達致絕佳之服務水平。

企業責任

作為一個良好的企業公民，貢獻社會，是集團長遠的承諾和核心價值。集團致力將豐富生命和優化生活的抱負擴展至廣大社會的不同層面，藉著積極參與慈善工作、義工活動及社會服務，讓有需要的人士和社群受惠。

於二零零五年成立的集團企業義工隊「興業心連心」，一直積極參與及支持社區工作，社會服務及慈善活動，為有需要人士帶來溫暖與關懷。集團於回顧年度內獲社會福利署頒發「企業義工隊銀獎」，對集團作為企業公民作出嘉許。

資訊科技

集團繼續善用資訊科技，提高服務質素及提升營運效率。集團於二零零六年四月在愉景灣雙體式客輪上裝置亞洲首個免費二十四小時無線寬頻上網服務。隨後，集團更把無線寬頻的覆蓋範圍延展至愉景灣，令這個旗艦項目成為真正的無線寬頻社區。

愉景灣渡輪的無線寬頻上網服務自推出後，從六十多個亞太區參賽項目中脫穎而出，榮獲 Network World Asia 頒發「All Stars 2006」卓越資訊科技大獎，頒獎典禮於二零零六年十二月在新加坡舉行。

集團現正研究智能卡技術在愉景灣票務系統上應用，提升票務系統功能及取代現在渡輪所使用之磁帶式票務系統，研究工作進展順利。集團亦將就多功能卡應用系統進行可行性研究，把應用範圍擴展至愉景灣之交通服務、會所設施及進出住宅。若新系統投入應用，預期可為區內居民帶來多項好處，並且改善服務效率和簡化運作程序。

展望

集團已訂下明確而清晰的發展方向，憑藉專業態度與專注發展，集團對未來的發展充滿信心。

本地房地產市場經已從停滯的時期復甦，豪華住宅物業需求殷切，因而帶動銷售呎價自一九九七年起屢創新高。整體經濟環境仍然樂觀，配合良好的基礎支持，包括樂觀的購買氣氛、穩步上揚的成交價格及成交量，二手市場亦轉趨興旺。在種種利好因素下，集團有信心在來年繼續錄得良好的銷售業績。此外，集團將透過翻新及改善現有物業的質素提升租金收入。

集團對於香港長遠經濟發展前景仍然樂觀。集團將致力在環球經濟及中國高速增長的良好勢頭下爭取最大利益。香港房地產業務仍為集團收入的主要來源，中國將成為集團在未來數年發展的主要市場之一。

集團在愉景灣、上海及曼谷擁有足夠的土地儲備，以配合其發展策略及進一步增長。集團在未來數年將繼續在高增長的地域找尋新土地儲備及將繼續集中在高檔次住宅市場發展，在投資項目上爭取最大的回報。多個大型發展項目前正在洽談中，集團亦計劃投資較小規模項目並進行物業增值。

展望未來，董事會、股東、業務伙伴繼續保持緊密合作，與員工共同努力發展集團業務，為社區創造更高企業價值。

財務回顧

股東資金

於二零零七年三月三十一日，本集團之股東資金顯著增加1,249.4百萬港元至9,251.8百萬港元(二零零六年：8,002.4百萬港元)。增幅乃源自出售上海物業發展項目的50%權益、愉景灣物業銷售盈利及各業務盈利能力上升。本集團之整體業務毛利率上升10.8%至43.2%(二零零六年：32.4%)。

來自投資活動之主要現金流量

於二零零六年十二月，本集團向太古地產出售於大中里集團公司的50%權益，該公司擁有上海靜安區一項發展項目，代價總額為1,329.3百萬港元。

來自營運活動之主要現金流量

於二零零六年十月，本集團以代價總額163.9百萬港元出售一幢位於中環的商業大廈，獲得溢利約22.3百萬港元。於同月，一幢香港住宅物業亦以總代價37.5百萬港元出售。

於回顧之財政年度，出售愉景灣尚堤住宅物業為本集團帶來現金約1,179.0百萬港元。本集團之投資物業亦於年內產生營運現金約236.5百萬港元。

流動資金

本集團之財務狀況強勁，現金及證券投資總額為2,724.8百萬港元(二零零六年：3,131.8百萬港元)。於年內償還若干銀行借貸後，銀行借貸總額減少855.4百萬港元至1,273.4百萬港元(二零零六年：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18.4%(二零零六年：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

於二零零七年三月三十一日，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。於二零零七年三月三十一日，未動用之信貸總額為3,438.8百萬港元(二零零六年：3,186.6百萬港元)。

於二零零七年三月三十一日，銀行借貸組合中還款期為一年內償還的佔28%(二零零六年：77%)，須於一至兩年內償還的佔14%(二零零六年：23%)，及須於兩至五年內償還的佔58%(二零零六年：無)。

財資政策

本集團集中其財務管理職能以管理其資金要求、利率及外匯風險。資產與負債大部分以港元及美元計算，本集團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

於二零零七年三月三十一日，本集團將賬面總值469.4百萬港元(二零零六年：465.5百萬港元)之若干物業、75.6百萬港元(二零零六年：60.8百萬港元)之銀行存款及0.1百萬港元(二零零六年：0.1百萬港元)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 (「TCS DCL」) 持有之全部31%權益作為抵押。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：2,379.3百萬港元)作為銀行授予後償保證，用以擔保授予TCS DCL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27.8百萬港元(二零零六年：25.2百萬港元)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增加2.3百萬港元至155.5百萬港元(二零零六年：153.2百萬港元)。

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

董事會認為，本公司於截至二零零七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A.2.1、A.4.1、D.1.1及D.1.2之若干偏離除外，其概要如下：

- (1) 守則條文第A.2.1條： 主席與行政總裁之職責沒有清晰區分及書面訂明；
- (2) 守則條文第A.4.1條： 非執行董事沒有特定委任任期；
- (3) 守則條文第D.1.1條： 董事會賦予管理層之權力沒有書面指引；及
- (4) 守則條文第D.1.2條： 保留予董事會的職能及管理層獲賦予之職能沒有制定。

就守則條文第A.4.1條之偏離而言，董事會認為，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，董事正在考慮修正守則條文第A.2.1、D.1.1及D.1.2之其他偏離，以使本公司之企業管治常規與企業管治守則一致，並將在適當時候報告進展。

其他偏離守則之考慮原因及本公司遵守企業管治守則之詳情乃載於二零零六／二零零七年年報所載之企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

本集團截至二零零七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、張建東博士及張永霖先生，以及非執行董事夏佳理議員組成。

承董事會命
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，二零零七年六月二十八日

於本公告日期，董事會包括：

主席

查懋聲先生

副主席兼董事總經理

查懋成先生

執行董事

張昌明先生

鍾心田先生

何柏貞女士

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理議員

查懋德先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

鄭家純博士

張建東博士

張永霖先生

* 根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊