



# 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)

## 中期業績公告 截至二零零七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」) 截至二零零七年九月三十日止六個月之業績。

### 中期業績

本集團截至二零零七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524.3百萬港元，去年同期則為362.5百萬港元。每股盈利為38.83港仙，去年同期則為26.85港仙。

### 中期股息

董事會向於二零零七年十二月二十八日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息每股6港仙。中期股息將於二零零八年一月十四日派發，去年同期則向股東派發中期股息每股4港仙。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年十二月二十七日 (星期四) 及二零零七年十二月二十八日 (星期五) 兩天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二零零七年十二月二十四日 (星期一) 下午四時三十分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	
		二零零七年 百萬港元 (未經審核)	二零零六年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	2,061.5	1,812.6
銷售成本		(1,068.4)	(915.4)
毛利		993.1	897.2
其他經營收入		30.5	29.7
行政開支		(216.5)	(146.3)
投資物業公平值變動		89.5	28.6
按公平值計入損益之 金融資產之公平值變動		73.3	43.7
營運溢利		969.9	852.9
財務費用	4	(87.1)	(103.8)
分佔聯營公司業績		48.1	14.2
分佔共同控制實體業績		29.3	—
除稅前溢利	5	960.2	763.3
稅項	6	(148.2)	(137.8)
期內溢利		<u>812.0</u>	<u>625.5</u>
下列應佔權益：			
本公司股權持有人		524.3	362.5
少數股東權益		287.7	263.0
		<u>812.0</u>	<u>625.5</u>
已派股息	7	<u>270.0</u>	<u>121.5</u>
擬派股息	7	<u>81.0</u>	<u>54.0</u>
每股盈利	8		
基本 (港仙)		<u>38.83</u>	<u>26.85</u>
攤薄 (港仙)		<u>36.50</u>	<u>26.07</u>

## 簡明綜合資產負債表

	於二零零七年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零零七年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	5,197.9	5,032.6
物業、廠房及設備	2,274.9	2,248.5
預付租賃付款	197.1	198.7
商譽	8.9	8.0
聯營公司之權益	319.3	309.6
共同控制實體之權益	1,630.4	1,043.0
持至到期投資	15.6	15.6
可供出售金融資產	248.4	17.0
其他資產	157.5	180.3
遞延稅項資產	7.5	4.3
	<b>10,057.5</b>	<b>9,057.6</b>
流動資產		
存貨	142.5	133.6
持作出售物業	248.0	731.9
應收貿易賬款	1,382.8	227.8
保管人所持銷售所得款項	87.4	36.6
按金、預付款項及其他應收款項	212.0	412.4
待發展／發展中物業	1,379.3	1,256.6
應收聯營公司款項	1,165.3	1,133.2
可退回稅款	1.2	3.2
按公平值計入損益之金融資產	1,906.7	1,634.3
已抵押銀行存款	78.3	75.6
銀行結餘及現金	1,101.3	904.3
	<b>7,704.8</b>	<b>6,549.5</b>
流動負債		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	995.3	844.1
已收按金及其他應付款項	577.5	289.0
應付聯營公司款項	—	15.1
應付稅項	258.9	141.8
衍生金融工具	0.7	13.6
一年內到期之銀行貸款	402.6	352.9
一年內到期之其他負債	3.1	4.1
可換股債券 — 負債部分	1,533.8	—
	<b>3,771.9</b>	<b>1,660.6</b>
流動資產淨值	<b>3,932.9</b>	<b>4,888.9</b>
總資產減流動負債	<b>13,990.4</b>	<b>13,946.5</b>

	於二零零七年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零零七年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	1,755.6	920.5
可換股債券 — 負債部分	—	1,483.8
一年後到期之其他負債	1,220.0	1,208.3
遞延稅項負債	382.3	358.3
	<u>3,357.9</u>	<u>3,970.9</u>
	<u>10,632.5</u>	<u>9,975.6</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	9,282.6	8,914.3
	<u>9,620.1</u>	<u>9,251.8</u>
本公司股權持有人應佔股權	9,620.1	9,251.8
少數股東權益	1,012.4	723.8
	<u>10,632.5</u>	<u>9,975.6</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。

於本期間，為更適當地反映證券投資之銷售，證券投資之營業額及銷售成本之呈報方式已於簡明綜合收益表作出更改。於前期，銷售收益及其相關銷售成本於簡明綜合收益表分開呈列。於本期間銷售證券投資之收益淨額已計入簡明綜合收益表之營業額內。因此，若干比較數字經已重列。

## 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本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度所編製之經審核年度財務報表所依循者一致。

於本中期期間，下列由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）經已生效。

香港會計準則第1號（修訂本）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號

資本披露<sup>1</sup>

金融工具：披露<sup>1</sup>

香港財務報告準則第2號之範圍<sup>2</sup>

重新評估嵌入式衍生工具<sup>3</sup>

中期財務報告及減值<sup>4</sup>

香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股份交易<sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始會計期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始會計期間生效。

儘管若干新香港財務報告準則對本集團並不適用，採納該等適用於本集團之新香港財務報告準則對現行或過往會計期間本集團之業績或財務狀況並無重大影響。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、修訂本或詮釋對本集團之簡明綜合財務報表不會構成重大影響。

香港會計準則第23號（經修訂）

香港財務報告準則第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號

借貸成本<sup>1</sup>

經營分部<sup>1</sup>

服務經營權安排<sup>2</sup>

客戶忠誠計劃<sup>3</sup>

香港會計準則第19號 — 界定利益資產之限額、最低資本規定及其相互間的關係<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七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物業發展、物業投資、提供服務、酒店、證券投資、醫療保健及製造分部。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	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零七年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外	1,266.5	179.7	182.2	167.7	7.8	153.2	104.4	—	2,061.5
分部間*	—	6.4	4.9	0.7	—	—	—	(12.0)	—
總計	<u>1,266.5</u>	<u>186.1</u>	<u>187.1</u>	<u>168.4</u>	<u>7.8</u>	<u>153.2</u>	<u>104.4</u>	<u>(12.0)</u>	<u>2,061.5</u>
分部業績	<u>669.9</u>	<u>206.6</u>	<u>18.4</u>	<u>14.8</u>	<u>69.4</u>	<u>4.5</u>	<u>(5.7)</u>		<u>977.9</u>
利息收入									15.7
未分配之公司費用									(23.7)
營運溢利									969.9
財務費用									(87.1)
分佔聯營公司業績	48.1	—	—	—	—	—	—	—	48.1
分佔共同控制實體業績	29.3	—	—	—	—	—	—	—	29.3
除稅前溢利									960.2
稅項									(148.2)
期內溢利									<u>812.0</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 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	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零六年 九月三十日止六個月									
營業額									
對外	1,208.9	162.9	169.4	130.4	2.7	85.9	52.4	—	1,812.6
分部間*	—	6.0	19.8	0.6	—	—	—	(26.4)	—
總計	<u>1,208.9</u>	<u>168.9</u>	<u>189.2</u>	<u>131.0</u>	<u>2.7</u>	<u>85.9</u>	<u>52.4</u>	<u>(26.4)</u>	<u>1,812.6</u>
分部業績	<u>643.4</u>	<u>135.7</u>	<u>11.9</u>	<u>13.8</u>	<u>42.2</u>	<u>0.9</u>	<u>1.8</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	—	—	—	—	(0.9)	(1.9)	—	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。

#### 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	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	54.7
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	50.0	46.8
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	91.8	111.5
減：資本化及計入合資格資產成本之金額	(10.0)	(10.0)
	<hr/>	<hr/>
	81.8	101.5
銀行貸款之安排費用及銀行收費	5.3	2.3
	<hr/>	<hr/>
	87.1	103.8
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 5. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
預付租賃付款轉出	2.5	2.5
減：資本化及計入發展中物業之金額	(1.5)	(1.5)
	<hr/>	<hr/>
	1.0	1.0
	<hr/>	<hr/>
折舊		
自置資產	68.6	64.6
融資租約之資產	3.3	2.3
衍生金融工具公平值變動	1.8	2.4
分佔聯營公司稅項(已計入分佔聯營公司業績)	2.0	0.7
銀行及其他利息收入	(15.7)	(20.1)
提供財務服務之利息收入	(4.2)	(6.0)
出售物業、廠房及設備之收益	(0.3)	(0.2)
匯兌虧損淨額	6.6	8.4
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6. 稅項

截至九月三十日止六個月  
二零零七年 二零零六年  
百萬港元 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	124.0	113.8
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	5.4	5.2
	<u>129.4</u>	<u>119.0</u>
遞延稅項	18.8	18.8
	<u>148.2</u>	<u>137.8</u>

## 7. 股息

截至九月三十日止六個月  
二零零七年 二零零六年  
百萬港元 百萬港元

二零零七年已派末期股息 — 每股10港仙 (二零零六年已派末期股息 — 每股9港仙)	135.0	121.5
二零零七年已派特別股息 — 每股10港仙 (二零零六年已派特別股息 — 無)	135.0	—
	<u>270.0</u>	<u>121.5</u>
宣派中期股息 — 每股6港仙 (截至二零零六年九月三十日止六個月 — 每股4港仙)	81.0	54.0



## 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	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利	524.3	362.5
具潛在攤薄影響之普通股： 可換股債券之利息	50.0	46.8
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>574.3</u>	<u>409.3</u>
<b>股數</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,350,274,367	1,350,274,367
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	223,192,120	219,858,267
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,573,466,487</u>	<u>1,570,132,634</u>

## 業務回顧

### 物業發展

#### 愉景灣

於二零零七年八月再次成功推售尚堤，為本集團帶來可觀盈利。截至二零零七年九月三十日止六個月，已售出222個單位，每平方呎樓面面積之平均售價為6,305港元。直至回顧期結束為止，累計已售出465個單位，約佔尚堤單位總數之88%。預期出售剩餘單位(主要包括豪華特色單位)將會進一步增加尚堤總銷售所得之款項。

本集團於愉景灣擁有50%之權益。

#### 東涌

本集團再次推售位於東涌之優質住宅發展項目影岸•紅，市場反應熱烈，截至二零零七年九月三十日止六個月，已售出509個單位，每平方呎樓面面積之平均售價為3,790港元。累計已售出765個單位，佔影岸•紅所有單位之98%，其中標準單位已全部出售。於回顧期內，第一期藍天海岸再售出51個單位，每平方呎樓面面積之平均售價為3,598港元。

東涌項目最後一期包括524個中座單位，預計於二零零八年年中落成。

本集團於東涌項目擁有31%之權益。

#### 靜安區大中里

安置工程之進度穩定及令人滿意。直至回顧期結束為止，首階段單位總數中約80%已簽訂協議及／或已遷出。次階段已獲拆遷許可證，並正進行準備工作。

本集團於大中里項目擁有50%之權益。

#### 上海嘉里華庭

本集團於上海全資擁有之豪華服務式住宅嘉里華庭，租賃率維持高企，平均出租率超過80%，持續為本集團帶來穩定之經常性收入。為保持競爭力，嘉里華庭將進行大規模翻新工程，以迎合市場需求及期望。相信嘉里華庭將可保持其於上海高級服務式住宅市場之領導地位。

#### 天津津匯廣場

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，於二零零七年九月三十日之出租率相當理想，分別錄得99%及96%。發展項目第二期包括南座辦公室大樓及酒店，已於二零零七年六月正式啟用。

本集團於天津津匯廣場擁有15%之權益。

#### 新加坡Beaufort on Nassim

由於新加坡經濟蓬勃，豪華寓所發展項目Beaufort on Nassim之全部30個單位(除最後一個單位於二零零七年十月售出外)已於回顧期內售罄。於該期間結束時，整體地盤工程經已完成40%。

## **泰國Sukhothai Residences**

於曼谷，由於大選已定於二零零七年十二月舉行，故政治狀況回復穩定。樓高42層共196個單位，並於最高6層擁有penthouses 特色單位之Sukhothai Residences 之發展計劃工作已接近完成。建築工程將於短期內展開，完成需時約40個月。於二零零七年十一月中，在泰國推出之預售反應良好。預計於二零零八年首季於香港及泰國進行推售。

## **物業投資**

香港之零售及租賃市場持續蓬勃，本集團全資擁有之長沙灣西港都會中心及持有50%權益之荃灣愉景新城購物商場之平均出租率持續高企，於二零零七年九月三十日分別錄得出租率達96%及93%，並為本集團帶來穩定收益。於回顧期間之六個月內，全資擁有位於荃灣之中國染廠大廈亦錄得平均出租率達93%。

於二零零七年九月三十日，本集團擁有50%權益並經翻新之愉景廣場，擁有著名美食熱點「水滸坊」，以可觀之市值租金出租，並錄得平均出租率達94%。

水滸坊擁有超過20間主題餐廳，座落於連接大白灣沙灘之海濱長堤，為顧客提供中西美食、種類多不勝數之寰宇佳餚。自啟業後，顧客人數不斷上升，可見該嶄新之沿海美食區獲得熱烈及正面的回響。本集團將繼續作出推廣，使其成為香港最受歡迎之美食地點之一。

本集團亦於二手住宅物業市場尋求投資機會，並已收購多個單位作投資用途。

## **服務提供**

於回顧期內，愉景灣會所業務之營業額輕微改善。各會所持續提供以客為尊之優質服務。

愉景灣人口持續增長，令巴士及渡輪之乘客量繼續穩定增加。儘管燃油價格一直上升，維修及經營費用不斷增加，令經營環境相當困難，運輸部門仍透過嚴格的成本控制及提高運作效率，盡力舒緩經營逆境。

期內，本集團之物業管理服務公司持續表現良好。

## **酒店管理及服務**

東南亞酒店管理及服務業務錄得穩定之入住率及可觀之平均房租。於回顧期間，新加坡The Sentosa Resort & Spa酒店錄得平均入住率達80.6%，平均房租為294新加坡元。於曼谷，由於政治狀況的關係，The Sukhothai 酒店及Siri Sathorn服務式住宅於本年第二季及第三季之表現受到輕微影響。

愉景灣之會議及度假酒店之工程正在進行，預定於二零零九年年中落成啟用。

## 證券投資

截至二零零七年九月三十日止六個月，證券投資產生純利約69.4百萬港元，其主要來自證券投資之未變現市場估值。

本公司，作為基礎及長期投資者，以代價157.5百萬港元購入遠洋地產控股有限公司（於二零零七年九月在香港聯合交易所有限公司新上市之公司）20,245,500股股份。是項投資於賬目內作為可供出售金融資產處理，於二零零七年九月三十日之未變現收益為65.2百萬港元，並於投資重估儲備內確認。

## 醫療保健

醫療保健業務於整合恒健牙科醫療集團後，在回顧期間之六個月內錄得可觀增長。隨著近年於香港及上海再開設多間診所，相信病人數目及總營業額將會進一步改善。於上海，與瑞金醫院合營之癌科治療中心已開始營運，為內地社區提供全面之診斷及癌症治療服務，包括全新之住院設施。本集團於香港新成立之門診診所網絡健維醫療，為香港獨立專科醫生提供一個門診業務的新平台概念。恒健牙科醫療集團為香港最大之牙科服務網絡，其品牌重新命名為「Novodontics」，並增設植齒服務，透過其先進之設施，成為具領導地位之先進牙科護理服務供應商。於中國之瑞爾集團以穩健步伐繼續增長。

## 製造業

Imperial業務單位於整合Bathroom & Kitchen Supplies Pty. Ltd.後，截至二零零七年九月三十日止六個月之營業額為104.4百萬港元。該業務單位繼續爭取於各市場持續增長（尤其是美國），並於來年與另一家分銷商開始在美國經營業務。

## 建築

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」）主要從事建築業務，並繼續為本集團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589.4百萬港元。儘管興勝於回顧期內面對劇烈之競爭，但仍可維持穩定之利潤。興勝將繼續積極參與公營及私營機構之投標活動，並收購具優厚發展潛力之物業，以擴大其物業投資組合。

## 前景

由於香港的物業市場及股市向好，受惠於低按揭息率及內地蓬勃的經濟發展，香港優質住宅單位之需求仍然殷切。本集團仍然對下半年之表現感到樂觀，並繼續以審慎態度物色商機，於本地及亞太區內持續穩步增長。

## 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，本公司於截至二零零七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之守則條文，惟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，該等情況詳情已載列於二零零七年六月刊發之二零零六／二零零七年年報之企業管治報告內。自上一份年報刊發以來，概無與此有關之改變。

## 審閱中期業績

本集團截至二零零七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  
副主席兼董事總經理  
**查懋成**

香港，二零零七年十二月六日

於本公告日期，本公司董事會包括：

### 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