



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)

截至二零零八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」) 董事會(「董事會」) 欣然公告本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核全年業績。

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之營業額為3,429.7百萬港元，較去年錄得之2,636.7百萬港元 (經重列) 增加30.1%。本年度之營運溢利為1,577.6百萬港元，較去年錄得之1,230.9百萬港元增加28.2%。股東應佔溢利為924.8百萬港元，較去年錄得之1,192.3百萬港元 (包括出售附屬公司之非經常性收益580.8百萬港元) 下跌22.4%。本年度每股盈利為0.68港元，去年則為0.88港元。

股息

董事會建議就截至二零零八年三月三十一日止年度向於二零零八年八月五日(星期二)名列本公司股東名冊之股東宣派末期股息每股 9 港仙 (二零零七年：末期股息每股 10 港仙及特別股息每股 10 港仙)，惟需待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」) 上批准後，方告作實。如末期股息獲批准，將於二零零八年八月二十七日(星期三)派發。建議之末期股息，連同中期股息每股 6 港仙 (二零零七年：每股 4 港仙) 計算，本年度之股息總額為每股 15 港仙 (二零零七年：每股 24 港仙)。預期可換股債券之轉換價將於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

本公司之股份過戶登記總處及分處將由二零零八年八月一日(星期五)起至二零零八年八月五日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格獲取所宣派惟需待股東週年大會上批准之建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零零八年七月三十一日(星期四)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室-1716室。

經審核綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
營業額	3	3,429.7	2,636.7
銷售成本		(2,010.2)	(1,412.9)
毛利		1,419.5	1,223.8
其他經營收入		80.5	122.5
行政開支		(513.5)	(391.7)
投資物業公平值變動		586.8	130.8
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		4.3	145.5
營運溢利		1,577.6	1,230.9
財務費用	4	(193.2)	(199.7)
出售附屬公司收益		—	580.8
分佔聯營公司業績		300.2	85.4
分佔共同控制實體業績		(34.0)	12.0
就商譽確認之減值虧損		(0.9)	(13.9)
除稅前溢利	5	1,649.7	1,695.5
稅項	6	(383.3)	(196.3)
本年度溢利		1,266.4	1,499.2
下列應佔權益：			
本公司股權持有人		924.8	1,192.3
少數股東權益		341.6	306.9
		1,266.4	1,499.2
已派股息	7	351.0	175.5
擬派股息	7	121.5	270.0
每股盈利	8		
— 基本 (港仙)		68	88
— 攤薄 (港仙)		65	82

經審核綜合資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
非流動資產		
投資物業	5,873.7	5,032.6
物業、廠房及設備	2,413.2	2,248.5
預付租賃付款	197.1	198.7
商譽	9.2	8.0
聯營公司之權益	347.2	309.6
共同控制實體之權益	2,349.5	1,043.0
持至到期投資	23.3	15.6
可供出售金融資產	174.0	17.0
其他資產	127.4	180.3
遞延稅項資產	3.2	4.3
	11,517.8	9,057.6
流動資產		
存貨	152.2	133.6
持作出售物業	79.8	731.9
應收貿易賬款	674.0	227.8
保管人所持銷售所得款項	1.7	36.6
按金、預付款項及其他應收款項	201.4	412.4
待發展／發展中物業	1,496.9	1,256.6
應收聯營公司款項	949.9	1,133.2
應收共同控制實體款項	13.6	—
可退回稅款	4.3	3.2
按公平值計入損益之金融資產	1,759.7	1,634.3
已抵押銀行存款	79.6	75.6
銀行結餘及現金	1,481.2	904.3
	6,894.3	6,549.5

	於三月三十一日	
	附註 二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
流動負債		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	890.6	844.1
已收按金及其他應付款項	694.7	289.0
應付聯營公司款項	14.5	15.1
應付稅項	101.3	141.8
衍生金融工具	7.4	13.6
一年內到期之銀行貸款	596.3	352.9
可換股債券－負債部分	488.0	–
一年內到期之其他負債	23.7	4.1
	2,816.5	1,660.6
流動資產淨值	4,077.8	4,888.9
總資產減流動負債	15,595.6	13,946.5
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	1,761.3	920.5
可換股債券－負債部分	1,097.4	1,483.8
一年後到期之其他負債	937.0	1,208.3
遞延稅項負債	574.3	358.3
	4,370.0	3,970.9
	11,225.6	9,975.6
資本及儲備		
股本	9 337.5	337.5
儲備	9,817.4	8,914.3
本公司股權持有人應佔股權	10,154.9	9,251.8
少數股東權益	1,070.7	723.8
	11,225.6	9,975.6

財務報表附註

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。

於本年度，呈列於綜合收益表所載之營業額及證券投資銷售成本已作出變動，原因為以更適當的方法反映銷售證券投資之性質。在過往年度，銷售所得款項及有關銷售成本於綜合收益表中分開呈列。在本年度，銷售證券投資之收益淨額已計入綜合收益表之營業額內。因此，若干比較數字已經重列。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈自本集團於二零零七年四月一日起開始之財政年度起生效之香港會計準則之新準則、修訂本及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 7 號	於惡性通貨膨脹經濟中應用香港會計準則第 29 號項下之重列法
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
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
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
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

儘管若干新香港財務報告準則對本集團並不適用，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，毋須作出過往年度之調整。

本集團已分別採納香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號之披露規定。於往年根據香港會計準則第 32 號之規定呈列之若干資料經已移除，而香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號規定之相關比較資料已於本年度內首次呈列。

本集團並無提前採納該等已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改準則或詮釋。香港財務報告準則第 3 號（經修訂）會對收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個報告期間或以後之業務合併之會計處理方法構成影響。香港會計準則第 27 號（經修訂）將對母公司於附屬公司中不導致失去控制權之擁有權權益變動之會計處理方法構成影響，有關變動將作為權益交易處理。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

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：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
銷售物業	1,767.7	1,276.7
銷售貨品	217.8	132.1
提供服務	1,071.8	872.2
租金收入	369.5	337.1
投資收入	2.9	18.6
	<hr/>	<hr/>
	3,429.7	2,636.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業務分部

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：

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。

截至二零零八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	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
截至二零零八年 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	1,767.7	369.5	374.4	380.7	2.9	316.7	217.8	—	3,429.7
分部間之銷售*	—	72.4	27.2	1.5	—	—	—	(101.1)	—
總計	1,767.7	441.9	401.6	382.2	2.9	316.7	217.8	(101.1)	3,429.7
業績									
分部業績**	768.6	825.0	(22.0)	48.9	(0.4)	(21.4)	(12.2)		1,586.5
利息收入									39.3
未分配公司費用									(48.2)
營運溢利									1,577.6
財務費用									(193.2)
分佔聯營公司業績	300.2	—	—	—	—	—	—	—	300.2
分佔共同控制實體 業績	(34.0)	—	—	—	—	—	—	—	(34.0)
就商譽確認之減值 虧損	—	—	—	—	—	—	(0.9)	—	(0.9)
除稅前溢利									1,649.7
稅項									(383.3)
年內溢利									1,266.4

* 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	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零八年三月三十一日								
資產								
分部資產	3,014.2	6,478.0	647.5	1,732.5	2,238.7	186.5	340.4	14,637.8
聯營公司之權益及應收 聯營公司款項	1,288.6	3.8	—	—	—	4.7	—	1,297.1
共同控制實體之權益及 應收共同控制實體款 項	2,363.1	—	—	—	—	—	—	2,363.1
已分配資產總計	6,665.9	6,481.8	647.5	1,732.5	2,238.7	191.2	340.4	18,298.0
可退回稅項								4.3
遞延稅項資產								3.2
未分配公司資產								106.6
綜合總資產								18,412.1
負債								
分部負債	1,201.2	234.3	958.4	52.8	19.9	43.6	31.9	2,542.1
應付稅項								101.3
遞延稅項負債								574.3
未分配公司負債								3,968.8
綜合總負債								7,186.5
其他資料								
呆賬撥備	0.6	—	—	—	—	5.3	0.4	6.3
資本增加	122.7	223.6	30.0	68.8	—	42.5	4.7	492.3
折舊	7.3	12.8	51.1	45.1	—	20.9	11.0	148.2
預付租賃付款轉出	0.8	3.0	0.5	0.3	—	—	0.5	5.1
投資物業公平值變動	—	586.8	—	—	—	—	—	586.8
就物業、廠房及設備確 認之減值虧損	—	—	35.0	—	—	0.7	—	35.7

	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 三月三十一日止年度									
營業額									
對外銷售	1,276.7	337.1	349.7	305.0	18.6	217.5	132.1	—	2,636.7
分部間之銷售*	—	58.0	17.6	1.3	—	—	—	(76.9)	—
總計	1,276.7	395.1	367.3	306.3	18.6	217.5	132.1	(76.9)	2,636.7
業績									
分部業績**	649.6	371.5	20.2	68.2	143.4	(2.0)	(5.2)		1,245.7
利息收入									43.1
未分配公司費用									(57.9)
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	—	—	—	—	(0.9)	(1.6)		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	—	—	—	—	—	(11.6)	(2.3)		(13.9)
除稅前溢利									1,695.5
稅項									(196.3)
年內溢利									1,499.2

* 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	醫療保健 百萬港元	製造 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	763.0	1,501.2	2,150.4	161.3	320.7	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	1,043.0	—	—	—	—	—	—	1,043.0
已分配資產總計	4,850.8	5,551.8	763.0	1,501.2	2,150.4	165.9	320.7	15,303.8
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								15,607.1
負債								
分部負債	1,030.6	235.2	895.1	49.2	90.6	31.0	24.0	2,355.7
應付稅項								141.8
遞延稅項負債								358.3
未分配公司負債								2,775.7
綜合總負債								5,631.5
其他資料								
呆賬撥備	—	—	1.2	—	—	2.0	—	3.2
資本增加	121.2	191.0	22.3	57.3	—	11.1	4.1	407.0
折舊	6.5	11.7	49.2	37.7	—	21.7	10.8	137.6
預付租賃付款轉出	0.8	3.0	0.5	0.3	—	—	0.5	5.1
投資物業之公平值變動	—	130.8	—	—	—	—	—	130.8
就物業、廠房及設備確 認之減值虧損	—	—	—	—	—	3.0	—	3.0

地區分部

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止兩個年度，本集團之營運業務或其相關營運資產位於香港、東南亞、北美洲、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、提供服務、醫療保健及製造業務主要於香港、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。

下表提供本集團按客戶所在地理位置劃分收益之分析，當中並無考慮貨品／服務之來源地：

	按地理位置劃分之收益	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
香港	2,672.0	2,045.2
東南亞	490.9	397.8
北美洲	58.7	72.1
中國	70.4	47.0
澳洲	137.7	74.6
	3,429.7	2,636.7

下表乃按資產所在地理位置劃分之分部資產賬面值及物業、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	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
香港	8,851.0	7,614.5	358.2	335.3
東南亞	2,922.4	2,239.7	124.8	66.1
北美洲	1,796.1	1,906.4	0.3	–
中國	993.9	992.6	7.2	4.4
澳洲	74.4	64.8	1.8	1.2
	14,637.8	12,818.0	492.3	407.0

4. 財務費用

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 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	84.9	100.0
須於五年內悉數償還之其他借貸	18.8	20.0
可換股債券－須於五年內悉數償還之負債部分	101.6	95.1
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	205.3	215.1
減：計入合資格資產成本之金額	(22.2)	(20.0)
	<hr/>	<hr/>
	183.1	195.1
銀行貸款之安排費用及銀行收費	10.1	4.6
	<hr/>	<hr/>
	193.2	199.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 除稅前溢利

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
除稅前溢利已扣除（計入）下列各項：		
核數師酬金	5.4	4.4
預付租賃付款轉出	5.1	5.1
減：資本化及計入發展中物業之金額	(2.9)	(2.9)
	<hr/>	<hr/>
	2.2	2.2
存貨成本確認為費用	1,031.2	963.2
衍生金融工具之公平值變動	8.6	8.3
物業、廠房及設備之折舊	148.2	137.6
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	35.7	3.0
土地及樓宇之營業租約租金	39.2	26.1
出售物業、廠房及設備之虧損	7.8	2.2
就若干發展項目確認減值虧損之撥回	–	(54.5)
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	(2.9)	(18.5)
匯兌虧損淨額	32.7	20.5
呆賬撥備	6.3	3.2
員工成本（包括董事酬金）	443.8	339.7
營業租約之租金收入淨額		
投資物業	(361.6)	(330.3)
其他物業	(7.9)	(6.8)
減：支出	18.1	17.7
	<hr/>	<hr/>
	(351.4)	(319.4)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 稅項

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零七年：17.5%) 計算之香港利得稅	158.7	119.4
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	21.3	13.6
	<u>180.0</u>	<u>133.0</u>
本年度之遞延稅項	203.3	63.3
	<u>383.3</u>	<u>196.3</u>

7. 股息

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
二零零七年已派末期股息-每股10港仙 (二零零七年：就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 (二零零七年：並無派付二零零六年特別股息)	135.0	—
二零零八年已派中期股息-每股6港仙 (二零零七年：二零零七年已派中期股息-每股4港仙)	81.0	54.0
	<u>351.0</u>	<u>175.5</u>
擬派末期股息-每股9港仙 (二零零七年：末期股息每股10港仙及特別股息每股10港仙)	121.5	270.0

於二零零八年六月二十六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派發截至二零零八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二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內確認為負債。

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：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利	924.8	1,192.3
具潛在攤薄影響之普通股：可換股債券之利息	101.6	95.1
	<u>1,026.4</u>	<u>1,287.4</u>
股數		
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	225,314,665	220,949,756
	<u>1,575,589,032</u>	<u>1,571,224,123</u>

9. 股本

	二零零八年 及二零零七年 股數	二零零八年 及二零零七年 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：		
於二零零七年三月三十一日 及二零零八年三月三十一日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

10. 結算日後事項

於二零零八年四月二十六日，本公司因債券持有人根據可換股債券之條款及條件行使認沽期權而以代價505.6百萬港元贖回面值434.0百萬港元之可換股債券。

業務回顧

物業發展

愉景灣

在慶祝愉景灣發展項目 30 週年的日子，這個旗艦住宅項目的策略性發展和重新定位繼續進行，為本集團帶來可觀回報。

愉景灣第十三期住宅項目「尙堤」於二零零七年八月再度推售，取得空前成功。憑著本集團打造的優質生活品牌效應，單位備受用家及投資者追捧。截至二零零八年三月三十一日，「尙堤」共售出 519 個單位，佔單位總數的 98%，平均樓面呎價為 6,410 港元。其中兩個特色單位 Spa Residence 及 Cristalli Duplex，更分別以創新高樓面呎價 14,113 港元和 10,294 港元售出。

「尙堤」的建築設計不單將現代生活帶進另一層次，其示範單位更榮獲備受尊崇的國際設計獎項。「尙堤」三個示範單位，包括 Spa Residence、Cristalli Duplex 及花園海角，於二零零七年八月奪得由德國的 iF 國際論壇設計頒發的「中國設計大獎」。

本集團於二零零七年十一月引入全長 42 米的歐洲高桅仿古帆船「The Bounty」，以提升愉景灣的時尚、優閒及文化個性。為紀念本集團前主席查濟民博士，帆船中文取名為「濟民號」，具有「大方慷慨」和「樂善好施」的含意，亦配合英文名稱 The Bounty 的意思。

「濟民號」象徵著 18 世紀歐洲航海事業的光輝歷史，以及當時那種開拓進取的精神，這與查濟民博士 30 多年前開墾愉景灣時的創新精神同出一轍。「濟民號」已經成為香港優美海域的一個重要標記，亦將為愉景灣「海岸消閒新地標」計劃下的發展項目增值。「濟民號」於二零零七年十二月舉行慈善開放日，作為她首次服務社群的任務，並為兒童癌病基金籌得善款共 101,840 港元。

本集團在愉景灣二白的發展包括高級購物中心和配備豪華會議設施的度假式酒店，興建工程進展順利。截至二零零八年三月，豪華度假式酒店的上蓋工程已完成約 50%，該項目將提供 340 個房間及完善的會議及宴會設施。酒店和購物中心預期在二零零九年年底開業，屆時將成為消閒及商務旅客的新焦點。此外，於二零零七年完工的全新社區中心，將移交有關的政府部門，為愉景灣和鄰近地區的居民提供更好的社區服務。

愉景灣第十四期住宅項目的策劃工作正在進行中，涉及總樓面面積超過 30 萬平方呎，預期首批單位將於二零零九年推售。

英基開辦的智新書院全新校舍將於二零零八年八月啓用，該校將提供小學及中學課程，進一步提升愉景灣的就學機會，為區內提供需求甚殷的中學學位，更有助吸引更多育有子女的優質家庭遷入愉景灣居住。

本集團持有愉景灣發展項目 50% 的權益。

東涌藍天海岸

藍天海岸第三期住宅項目「影岸·紅」，憑著獨特的定位和優秀的質素，於二零零七年六月再度推售時，市場反應熱烈，深受本地和海外買家歡迎。全數共 783 個單位已經售罄，最後一個單位於二零零八年一月售出，平均樓面呎價達 3,989 港元。

這個豪華高座住宅項目的示範單位，先後於二零零七年十一月榮獲由香港室內設計協會主辦的亞太室內設計大獎 2007 的 Honorable Mention 殊榮、在二零零七年十二月獲得由透視雜誌頒發的 Best Residential Interior Award，以及於二零零八年五月奪得由豪門雜誌主辦的 Elite Homes Awards 2008 「最佳示範單位設計」大獎。

藍天海岸第二期花園屋住宅項目「水藍天」，擁有時尚的設計和低密度的居住環境，於二零零七年十月再度推售時，迅即引起市場注目，創下每樓面平方呎價 17,482 港元的指標性高價，而最後一間豪華花園屋亦於二零零八年三月售出。

作為「水藍天」第二期和藍天海岸最後一期住宅項目的「水藍·天岸」，預期於二零零八年第三季推售。配合正面的市場氣氛，這個共 6 座的優質低密度中座物業將為東涌提供額外 524 個單位。由於區內新供應有限，以及「水藍·天岸」以獨特的臨海中座物業作為定位，盡享優美海景，本集團有信心「水藍·天岸」將錄得理想銷情。

本集團持有藍天海岸項目 31% 的權益。

上海靜安大中里項目

本集團位於上海靜安區的大中里物業發展項目(「大中里項目」)在年度內繼續進展順利。大中里項目位處靜安區的心臟地帶，為上海最繁忙及最中心地段之一，盡享四通八達的地利優勢。大中里項目將發展為國際級的綜合性物業，包括具規模的辦公室大樓、酒店及購物商場等設施，其總樓面面積約 330,000 平方米。

大中里項目的動遷工作繼續進行。截至二零零八年三月底，在第一期的所有單位中，超過 90% 居民已經簽訂動遷協議及/或已經遷出。至於第二期，亦已獲發動遷許可證，籌備工作已大致完成，預計動遷工作於二零零八年六月展開，而整個項目預期於二零一二年完成。

本集團於二零零六年出售大中里項目 50% 權益予太古地產有限公司，彼此成爲策略性夥伴，此舉大大提升了這旗艦項目的物業與投資價值。本集團和策略性夥伴對大中里項目均擁有相同願景，彼此將於發展及管理方面緊密合作，令項目取得成功。大中里項目規模龐大、地段優越，並且擁有優質配套設施，勢將成爲上海的著名地標。

上海嘉里華庭二座

內地經濟持續暢旺，令本集團全資擁有的上海豪華服務式公寓嘉里華庭二座繼續表現良好，錄得穩定的租金水平及出租率。物業的翻新工程正在籌劃中，以維持及加強物業的競爭力。物業在年度內的平均出租率約爲 75%。以超卓服務及優良設施見稱的嘉里華庭二座，繼續在上海的高級服務式住宅市場中脫穎而出，爲本集團帶來穩定的收入。

天津津匯廣場

天津津匯廣場爲本集團擁有 15% 權益的投資物業，其租金收入在年度內的表現令人鼓舞。第一期包括購物中心及北座辦公室大樓，出租率超過 90%；至於第二期包括豪華酒店及南座辦公室大樓，自二零零七年六月開幕的一段短時間內，已達到 50% 的出租率。整個項目的總樓面面積爲 152,000 平方米。

新加坡 Beaufort on Nassim

於新加坡，本集團位於那森路段的低密度豪華寓所發展項目 Beaufort on Nassim，隨著最後一個單位於二零零七年十月售出，項目內全數 30 個單位已經售罄。該項目的建築工程正按照計劃順利進行，並預期於二零零八年下半年取得臨時入伙紙。由於新加坡擁有良好的經濟基礎、優質的生活環境，以及穩定的法律及政治體制，預期將吸引更多跨國企業遷移至當地，而本集團繼 Beaufort on Nassim 取得銷售佳績後，將繼續研究在當地發展類似的豪華寓所發展項目。

泰國 The Sukhothai Residences

經過民主選舉成立的泰國新政府，令外界對當地的經濟增強信心。泰國的豪華住宅市場於二零零七年第四季及二零零八年初持續暢旺。

本集團憑著優秀的銷售往績及 The Sukhothai 酒店的品牌效應，令其擁有永久業權的曼谷豪華住宅發展項目 The Sukhothai Residences 甫推出便備受國際市場注目。這座樓高 41 層的超級豪華公寓大樓，提供 9 間頂層公寓及 187 個標準單位，勢將成爲曼谷金融使館區的一個矚目地標。該項目的建築工程已於二零零七年年尾展開，預計在二零一零年至二零一一年間竣工。

本集團於二零零七年十一月舉行貴賓預售活動，將 The Sukhothai Residences 推出市場。截至二零零八年三月底為止，該項目共售出 130 個單位，包括 4 間頂層公寓，佔全部 196 個單位的 66%，合共套現約 1,460.0 百萬港元。Sukhothai Sky Villa 為 The Sukhothai Residences 最大的一間頂層公寓，其廣闊的空中花園設有 18 米長的私人游泳池。該特色單位創下當地豪華住宅售價的新高紀錄，以 408.7 百萬泰銖(即逾 100 百萬港元)成交，每平方米售價 343,798 泰銖(即呎價約 7,828 港元)。至於標準單位的平均售價約為每平方米 225,000 泰銖(即呎價約 5,123 港元)，在泰國市場內亦屬極佳造價。

物業投資

座落於愉景廣場 D Deck 的 20 多間特色餐廳，為中外饕客提供國際佳餚、醉人海景及地中海情調。顧客數目在年度內持續增長，足以證明這個海濱飲食焦點愈來愈受到追求全新飲食體驗的饕客歡迎。本集團將繼續推廣 D Deck 成為香港其中一個最熱門而又獨特的美食消閒熱點。全新的宣傳活動將會陸續推出，以吸引更多廣闊的中外顧客群。

同時，不少新商舖亦在愉景廣場開業，令租戶的組合更多元化，亦為愉景灣提供更多樣化的產品和服務。愉景廣場在年度內的平均出租率達 94%，為本集團帶來極佳的租金收入。

受惠於蓬勃的零售及租賃市場，本集團的長線商用及工業物業投資組合持續表現強勁。本集團全資擁有的長沙灣西港都會中心及持有 50% 權益的荃灣愉景新城購物商場，在年度內的平均出租率分別達至 97% 和 94%。而本集團全資擁有的荃灣中國染廠大廈，平均出租率亦達 94%，為本集團帶來穩定的經常性收入。

本集團一直在二手物業市場上物色投資機會，以期為投資組合增值。本集團將繼續強化和分散投資組合，並透過策略性的收購及轉讓賺取最大的盈利。

提供服務

持續高企的燃油價格、以及不斷上漲的維修、營運和人手成本，在年度內對愉景灣交通運輸部構成壓力，然而，隨著愉景灣的人口增長，巴士和渡輪的載客量亦錄得溫和升幅。本集團將繼續設法克服經營困難，包括引入嚴格的成本控制方法和其他提升運作效率的措施。

愉景灣各會所的營業額於期內錄得溫和增長，並繼續致力提供以客為先的優質服務。其中，愉景灣遊艇會於二零零七年十月榮獲由 The Yacht Harbour Association 根據 Gold Anchor Award Scheme 頒發的「Five Gold Anchors」最高榮譽。為配合持續增長的遊艇泊位需求，愉景灣遊艇會在年度內將泊位總數由 188 個增至 220 個，所有新泊位已於二零零八年五月投入服務。

酒店業務

本集團於東南亞的酒店業務在年度內持續表現良好。本集團旗下馳譽國際的酒店及服務式公寓，憑藉在市場上的領導地位，以及受惠於區內旅遊業的蓬勃發展，不論是入住率還是住房租金均維持理想水平，成績出眾。

位於曼谷的 The Sukhothai 酒店，以其服務卓越的優良傳統享譽國際，繼續贏得地區性及國際性的認同。該酒店在 Institutional Investor 雜誌於二零零七年十一月舉行的年度讀者投票中，被列入「Top 100 Hotels in the World」的第 8 名，更獲選為「Best Hotel in Thailand」。此外，The Sukhothai 酒店亦於二零零七年十一月獲得 Conde Nast Traveler US 雜誌的讀者選為「Top Five Hotels in Thailand」之一，以及在「Readers Choice Awards」之中的「Top 75 Hotels in Asia」內排名第 20 位；其後於二零零八年一月，The Sukhothai 酒店再次在該雜誌的「Gold List - The World's Best Place to Stay」之中入選為「Top Five Hotels in Thailand」的第 4 名。另外，The Sukhothai 酒店於二零零七年十一月，在 Finance Asia HK 雜誌主辦的「Business Travel Poll Awards」之中入選「Top Four Hotels in Bangkok」，並排名第 2。

雖然 The Sukhothai 酒店及 Siri Sathorn 服務式公寓於二零零七年第二及第三季度的表現受到泰國不明朗的政治因素影響，但它們卻能在其後的日子迅速重拾升勢。儘管曼谷市內高級酒店及服務式公寓的市場競爭激烈，The Sukhothai 酒店及 Siri Sathorn 服務式公寓的平均入住率仍能分別保持在 69% 及 75%。

新加坡的經濟持續向好，預期二零零八年的經濟增長將達 4% 至 6%，加上兩家位於濱海灣及聖陶沙島的大型度假式賭場將分別於二零零九年及二零一零年開業，集團位於新加坡的豪華水療度假酒店 The Sentosa Resort & Spa 將受惠於當地的強勁經濟增長及博彩業的迅速發展。

The Sentosa Resort & Spa 在年度內表現優秀，入住率由去年的 68% 上升至本年度的 80%。以頂尖度假及會議設施見稱的 The Sentosa Resort & Spa，亦贏得多項殊榮，於二零零七年十一月榮獲 World Travel Awards 連續三年頒發「Singapore's Leading Spa Resort」大獎；亦於二零零七年十月贏得由新加坡 British Chamber of Commerce 主辦的「British Business Awards 2007」中 Hospitality, Tourism & Retail 及 Best Employee 兩個組別的大獎。

Spa Botanica 是新加坡首個花園式水療中心，於二零零八年三月榮獲由 Singapore Tourism Board 主辦的 Singapore Tourism Awards 中 Best Tourism Host 及 Best Spa Experience 兩個組別的殊榮。同月，Spa Botanica 亦被 Conde Nast Traveller UK 雜誌的讀者選為「Top Ten Urban Day Spas (overseas category)」的第 6 名；而於二零零七年三月則在 SpaAsia 雜誌的「Annual Connoisseur Collection of The World's Finest Spas 2007」之中，被評選為「150 World Class Spas」世界級水療中心之一。設於 Spa Botanica 旁邊的 The Garden 餐廳於二零零八年三月開業，該餐廳特別選用來自有機農場的產品作為食材，為饕客提供名為 Conscious Dining 的健康飲食新體驗。

本集團將繼續致力提升其轄下酒店及服務式公寓的世界級服務水平。

證券投資

由於投資環境異常惡劣，特別是在截至二零零八年三月三十一日止的季度，本集團的證券投資在計入來自投資組合、並被歸納為本集團利息收入的利息後，全年錄得 4.9 百萬港元的淨收益。

本集團於二零零七年九月以 157.5 百萬港元購入 20,245,500 股遠洋地產控股有限公司的股份。截至二零零八年三月三十一日，於投資重估儲備內確認的未變現損失為 3.1 百萬港元。有關投資於賬目內被視作可供出售的金融資產處理。

醫療保健

本集團在年度內進一步在東南亞拓展醫療保健業務。本集團的全資附屬公司 GenRx Holdings Limited 透過各分支在六個城市(包括香港、北京、上海、深圳、澳門和馬尼拉)營運 52 家醫療及牙科診所。醫療保健業務在年度內錄得 316.7 百萬港元的營業額，較去年上升 46%。

二零零七年八月，安美癌科治療中心在香港開設第三間診所，提供醫生會診、化療及化驗等服務。同月，安美抗癌資訊中心在上海開幕，是上海首家綜合性抗癌中心，為癌症患者及其家屬提供包括腫瘤資訊諮詢、預防、治療及輔助治療等多方面的服務。此外，由安美國際有限公司與瑞金醫院合資成立的上海瑞安腫瘤診所亦於二零零七年十一月正式投入服務，中心設有住院設施，為內地居民提供全面的癌病診症和治療服務。

健維醫療遍及香港、上海和馬尼拉的專科醫生門診網絡，繼續為普通科及專科醫生提供先進的門診和化驗室設備以及專業醫護支援。年度內，健維醫療在香港開設了兩間新的診所，而作為香港最大牙科網絡的恒健牙科亦成功創立第二品牌「Novodontics」，透過現代化的設施和科技提供口腔植齒的專科服務。

隨著更多診所在香港及內地開業，本集團的醫療保健業務前景秀麗。本集團將繼續透過與區內各大醫療機構及頂尖醫療專才合作，拓展其醫療保健網絡，擴闊客戶群。

製造業

燃油價格高企，加上內地勞工成本上升，令本集團的潔具製造業務面臨重大挑戰。雖然經營環境嚴峻，英陶潔具有限公司(「英陶」)繼續表現理想。在整合 Bathroom & Kitchen Supplies Pty. Ltd 後，英陶在年度內的營業額上升 65%至 217.8 百萬港元。英陶將會在其核心市場包括澳洲和英國繼續發展業務，並會在新的一年增加產品種類，包括引入自家生產和外判製造的水龍頭、浴缸和淋浴間產品。

建築

本集團擁有 49% 權益的聯營公司興勝創建控股有限公司(「興勝」)，主要從事建築業務，表現穩健。在年度內，興勝錄得綜合營業額 1,445.9 百萬港元，較上年度上升 23%，升幅主要來自建築、室內裝修及建材業務的收入增長。

興勝將繼續積極參與競投公營及私人機構的建築項目，以及收購具良好發展潛力的物業，亦會繼續從事投資物業租賃及物業發展業務。在強勁的經濟基本因素和蓬勃的商業活動支持下，預期興勝的業務將維持增長，並繼續為本集團提供穩定的收入來源。

人力資源及行政

本集團深信員工是最重要的資產，因此一直致力招聘、挽留和培訓優秀人才。

於二零零八年三月三十一日，本集團在香港及海外的僱員總人數為 3,365 人。本集團已調撥大量資源用以鼓勵、贊助及提供員工培訓和進修活動。有關的培訓涵蓋管理技巧、客戶服務、語文運用和個人保健，同時亦包括高級管理人員的經驗分享等。

本集團在二零零七年推出見習行政人員計劃，培養年輕才俊以確保本集團的持續發展。這項計劃為期 18 個月，專為剛畢業的大學生而設，內容包括課堂講授和工作實習，還有參與其他企業項目的機會。

企業社會責任

為社會作出貢獻是本集團的長遠承諾和核心價值。我們致力成為一個良好的企業公民，繼續積極參與慈善活動、義務工作和社會服務，為有需要人士送上愛心與關懷。

於二零零五年成立的集團企業義工隊「興業心連心」在二零零七年九月參與曠明會的慈善賣旗活動，籌募善款以支持曠明會繼續為末期病人及其家屬服務。在十二月，長 42 米的歐洲高桅仿古帆船「濟民號」亦開放予公眾參觀，為兒童癌病基金籌得善款 101,840 港元。

本集團服務社會的努力亦獲得香港社會服務聯會的肯定，在二零零七年十二月獲該聯會連續第三年頒發「商界展關懷」標誌。

二零零八年五月十二日，四川發生 8 級強烈地震。本集團隨即向中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室捐款 2.0 百萬港元，支援中央政府為災民提供緊急援助及日後的重建工作。

與此同時，本集團亦推出員工捐款配對計劃，鼓勵員工積極捐獻，支持香港紅十字會的救災工作。員工每捐出1元善款，本集團即多捐1.5元。有關計劃合共為香港紅十字會籌得超過1.35百萬港元。而「興業心連心」義工隊亦利用一年一度的愉景競渡賀端陽暨嘉年華舉辦慈善拍賣及義賣活動，並收集捐款，繼續支援四川的救災和重建工作。

資訊科技

本集團非常重視持續改善和提升資訊科技系統的效能，旨在為客戶提供優質服務及加強營運效率。

愉景灣自二零零七年已率先引入非接觸式的智能卡技術，用於「尚堤」的保安和設施管理系統。二零零八年一月，採用相同技術的全新渡輪票務系統成功取代舊有的磁帶票務系統，為乘客提供安全可靠和快捷方便的服務。本集團會繼續發展和研究，以期擴大智能卡技術的應用範圍至其他的社區設施，達至一卡通行的目標。

展望

儘管市場關注美國的次按危機及隨後的市場震盪對環球經濟穩定及國際金融體系所帶來的負面影響，然而香港的經濟基礎仍然穩健，房地產市道保持暢旺，同時在社會及經濟方面亦有正面的新發展。

二零零八年二月，港珠澳大橋前期工作協調小組就興建大橋的融資方案及未來路向達成共識。港珠澳大橋的落實興建，將令大嶼山成為交通樞紐。本集團在大嶼山擁有充裕的土地儲備，將率先受惠於這個跨境基建項目，而藍天海岸的「水藍天」第二期「水藍·天岸」，已計劃在二零零八年第三季度推出市場。

二零零八年三月，政府就醫療改革和輔助融資方案進行公眾諮詢，其中一項建議是公私營醫療協作。長遠而言，優質私人醫療服務的使用率及需求將會有增無減。本集團的醫療保健業務網絡正在不斷拓展，服務質素亦更趨精良，相信必能掌握趨勢，應付市場需求及迎接挑戰。

本集團將抓緊內地經濟高速增長及東南亞政經形勢穩定的機遇，繼續在各地發展業務。與此同時，多個新發展項目正在洽談中，本集團將繼續在高增長的地區找尋新土地儲備，以擴展業務組合。

本集團正踏上一個全新的旅程，致力強化及拓展本集團在內地及東南亞的業務領域。憑藉董事會高瞻遠矚的領導及全體員工上下一心的團隊精神，董事會對於本集團業務能夠繼續蓬勃發展充滿信心。

財務回顧

股東資金

於二零零八年三月三十一日，本集團之股東資金增加 903.1 百萬港元至 10,154.9 百萬港元（二零零七年：9,251.8 百萬港元）。增幅主要源自出售愉景灣尚堤而獲得理想之銷情，以及其他營運單位帶來之溢利。本集團之整體毛利率維持於 41.4%（二零零七年：46.4%（經重列））之水平。

投資活動之主要現金流量

於本財政年度，本集團接續投資 1,180.4 百萬港元於上海靜安區之主要發展項目，本集團持有該項目 50% 權益。

本集團亦以總代價 158.8 百萬港元購入多個位於愉景灣、東涌及香港其他地區之住宅物業，以作投資用途。

於二零零八年三月，本集團以總代價約 50.0 百萬港元購入一幢位於日本札幌之住宅投資物業。

於本年度內，Tung Chung Station Development Company Limited（「TCS DCL」，本集團擁有 31% 權益）已向本集團償還 434.0 百萬港元之股東貸款。

來自營運活動之主要現金流量

於本財政年度內，銷售位於香港愉景灣及新加坡那森路之住宅物業，分別為本集團帶來約 1,544.0 百萬港元及 147.7 百萬港元之現金。此外，本集團之投資物業產生營運現金約 253.3 百萬港元。

流動資金

本集團之現金及證券投資總額為 3,572.4 百萬港元（二零零七年：2,724.8 百萬港元）。同時，由於本財政年度內就購入新投資物業及就本集團之現有發展項目進行融資而令銀行借貸總額增加 1,084.2 百萬港元至 2,357.6 百萬港元（二零零七年：1,273.4 百萬港元）。

資本負債比率

本集團保持資本負債比率於 22.9%（二零零七年：18.4%）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

於二零零八年三月三十一日，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。於二零零八年三月三十一日，未動用之信貸總額為 4,263.3 百萬港元（二零零七年：3,438.8 百萬港元）。

本集團成功以更低息差和更有利之條件將部分信貸融資進行再融資。在再融資安排中，本集團於二零零七年九月籌措了一筆為數 2,500 百萬港元之五年銀團營運資金信貸融資。

於二零零八年三月三十一日，銀行借貸組合中還款期為一年內償還的佔 25%（二零零七年：28%），須於一至兩年內償還的佔 3%（二零零七年：14%），及須於兩至五年內償還的佔 72%（二零零七年：58%）。

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，故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，並將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

於二零零八年三月三十一日，本集團將賬面總值 738.9 百萬港元（二零零七年：469.4 百萬港元）之投資物業及物業、廠房及設備、一項為 512.1 百萬港元發展中之物業（二零零七年：無）及 79.6 百萬港元（二零零七年：75.6 百萬港元）之銀行存款作抵押，以取得授予本集團之銀行信貸。於二零零八年三月三十一日並無抵押設備（二零零七年：0.1 百萬港元）作上述用途。

於二零零七年三月三十一日，本集團抵押其於 TCSDCL 持有之全部 31% 權益。並向 TCSDCL 提供之貸款（扣除撥備前）約 2,379.3 百萬港元已作後償保證予銀行，作為授予 TCSDCL 之銀行信貸之抵押。經與銀行同意，自二零零七年十月十日起取消餘下未動用之銀行信貸後，所有有關銀行信貸之抵押（包括後償股東貸款及 TCSDCL 股權抵押，但不包括銀行在其後七個月內所保留之以本集團所佔股權比例為限之銀行信貸擔保）已於二零零七年十一月三十日全數解除。

本公司之全資附屬公司香港興業（物業）有限公司、香港興業亞太有限公司及 National Asset Limited 將應收彼等附屬公司之欠債，分別為 29.0 百萬港元（二零零七年：27.8 百萬港元）、401.0 百萬港元（二零零七年：無）及 35.6 百萬港元（二零零七年：無）作後償保證，作為授予有關附屬公司之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因貨幣換算而輕微增加 4.9 百萬港元至 160.4 百萬港元（二零零七年：155.5 百萬港元）。

除上文所披露者外，於二零零八年三月三十一日，本集團並無其他或然負債。

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。然而，本公司於二零零八年四月二十六日贖回部分本金為434.0百萬港元之可換股債券。本公司之可換股債券於香港聯合交易所有限公司上市。

企業管治

本公司董事認為，本公司於截至二零零八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，惟按於二零零七年十二月刊發之二零零七／二零零八年度中期報告所呈報之守則條文第A.2.1、A.4.1、D.1.1及D.1.2之若干偏離除外。自上一份中期報告刊發以來，概無與此有關之改變。

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快將刊發之二零零七／二零零八年度年報所載之企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績已經根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第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
香港興業國際集團有限公司*
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，二零零八年六月二十六日

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

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理議員

查懋德先生

何柏貞女士

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