

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

HKRI

香港興業國際集團有限公司*

HKR International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

截至2020年3月31日止年度 之 全年業績公告

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2020年3月31日止年度之經審核全年業績。

業績摘要

- 由於物業發展及投資分部的收入增加，集團本年度的基礎溢利(豁除投資物業公平值未變現收益淨額)達1,142.1百萬港元，而去年則為775.7百萬港元。
- 本年度營業額及毛利分別為4,696.5百萬港元及1,940.4百萬港元，較去年的3,844.0百萬港元及1,197.4百萬港元分別增加22.2%及62.1%。
- 集團出售其位於菲律賓的醫療業務，並錄得除稅後收益淨額163.5百萬港元，藉以將集團醫療保健業務資源集中於香港市場，從而取得有利回報。
- 股東應佔溢利1,624.6百萬港元較去年的2,206.9百萬港元下跌26.4%，主要是由於集團的投資物業公平值收益減少所致。
- 本年度每股基本盈利為109.4港仙，而去年則為148.6港仙。

股息

董事會建議向於2020年8月28日名列本公司股東名冊之股東宣派截至2020年3月31日止年度之末期股息每股7港仙(2019年：6港仙)。建議末期股息於本公司2020年8月19日所舉行之2020年股東週年大會(「2020股東年會」)上獲批准後，將於2020年9月14日派付。建議末期股息連同截至2019年9月30日止6個月之中期股息每股5港仙計算，截至2020年3月31日止年度之股息總額為每股12港仙(2019年：10港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

就2020股東年會及末期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將分別於2020年8月14日至19日(包括首尾兩天)及於2020年8月26日至28日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於此期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席2020股東年會並於會上投票及收取截至2020年3月31日止年度之末期股息，所有填妥之股份過戶文件連同相關股票最遲須分別於2020年8月13日及8月25日下午4時30分或之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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。2020股東年會通告將隨後於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站刊發及寄發予本公司股東。

綜合損益表

截至2020年3月31日止年度

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
營業額	3	4,696.5	3,844.0
銷售成本		<u>(2,756.1)</u>	<u>(2,646.6)</u>
毛利		1,940.4	1,197.4
其他收入		168.2	197.4
其他收益及虧損	4	45.6	(30.5)
行政開支		(494.4)	(473.9)
出售附屬公司之收益		182.5	22.4
若干物業由持作出售物業及 供出售待發展/發展中物業 轉撥至投資物業時之重估收益		297.6	–
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		3.3	–
未變現收益		144.1	1,117.4
財務費用	5	(271.8)	(245.7)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.2)
分佔合營公司業績		<u>506.6</u>	<u>946.7</u>
除稅前溢利	6	2,522.0	2,731.0
稅項	7	<u>(837.7)</u>	<u>(325.8)</u>
本年度溢利		<u>1,684.3</u>	<u>2,405.2</u>
下列應佔本年度溢利：			
本公司擁有人	8	1,624.6	2,206.9
非控股權益		<u>59.7</u>	<u>198.3</u>
		<u>1,684.3</u>	<u>2,405.2</u>
		港仙	港仙
每股盈利	10		
基本		<u>109.4</u>	<u>148.6</u>
攤薄		<u>109.4</u>	<u>148.5</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2020年3月31日止年度

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
本年度溢利	<u>1,684.3</u>	<u>2,405.2</u>
其他全面收益(開支)：		
將不會重新分類至損益之項目		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	15.7	24.6
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具投資：		
年內公平值變動	(30.0)	(15.7)
公平值變動產生之遞延稅項	1.0	0.2
分佔合營公司之資產重估儲備	<u>3.2</u>	<u>-</u>
	<u>(10.1)</u>	<u>9.1</u>
其後或會重新分類至損益之項目		
境外合營公司產生之匯兌差額	(388.0)	(449.8)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(295.7)	(245.6)
境外附屬公司出售/撤銷註冊時解除匯兌儲備	<u>(16.4)</u>	<u>-</u>
	<u>(700.1)</u>	<u>(695.4)</u>
本年度其他全面開支(扣除稅項後)	<u>(710.2)</u>	<u>(686.3)</u>
本年度全面收益總額	<u>974.1</u>	<u>1,718.9</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	906.5	1,516.9
非控股權益	<u>67.6</u>	<u>202.0</u>
	<u>974.1</u>	<u>1,718.9</u>

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		14,766.5	12,434.6
物業、廠房及設備		2,724.8	2,362.1
使用權資產		71.6	–
聯營公司之權益		–	–
合營公司之權益		9,046.7	8,763.7
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		55.9	33.7
按公平值計入損益之金融資產		488.8	396.4
按攤銷成本計量之債務工具投資		81.1	60.7
其他資產		212.7	172.9
遞延稅項資產		39.4	15.5
		<u>27,487.5</u>	<u>24,239.6</u>
流動資產			
存貨		43.8	44.2
持作出售物業		2,584.3	2,591.4
供出售待發展/發展中物業		3,297.6	4,576.5
應收貿易賬款	11	29.5	43.1
按金、預付款項及其他應收款項		1,039.8	811.0
貸款予合營公司		–	307.4
應收聯營公司款項		4.1	8.1
應收合營公司款項		188.9	183.9
可退回稅項		24.0	13.4
按攤銷成本計量之債務工具投資		30.0	27.9
銀行結餘及現金		2,511.4	2,610.9
		<u>9,753.4</u>	<u>11,217.8</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	1,289.1	1,200.9
已收按金及其他金融負債		193.4	150.8
合約負債		1,204.9	1,599.3
應付稅項		249.3	144.3
一年內到期之銀行及其他貸款		4,108.8	906.2
租賃負債		17.3	–
一年內到期之其他負債		350.6	–
		<u>7,413.4</u>	<u>4,001.5</u>
流動資產淨值		<u>2,340.0</u>	<u>7,216.3</u>
總資產減流動負債		<u>29,827.5</u>	<u>31,455.9</u>

	附註	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款		3,212.4	5,780.4
租賃負債		65.7	–
一年後到期之其他負債		1,330.5	1,371.1
遞延稅項負債		<u>472.7</u>	<u>382.0</u>
		<u>5,081.3</u>	<u>7,533.5</u>
		<u>24,746.2</u>	<u>23,922.4</u>
資本及儲備			
股本	13	371.3	371.3
儲備		<u>21,696.1</u>	<u>20,929.1</u>
本公司擁有人應佔權益		22,067.4	21,300.4
非控股權益		<u>2,678.8</u>	<u>2,622.0</u>
		<u>24,746.2</u>	<u>23,922.4</u>

綜合財務報表附註

截至2020年3月31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所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

除若干物業及金融工具於各報告期末按公平值計量外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團於本年度已首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋並無對集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

租賃的定義

集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用當日前已存在的合約。

於2019年4月1日或之後訂立或修改的合約而言，集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用當日(2019年4月1日)確認。

於2019年4月1日，集團採用香港財務報告準則第16號C8(b)(i)過渡規定，並如同自租賃期開始日起一直採用香港財務報告準則第16號確認額外租賃負債及計量使用權資產的賬面價值，但使用首次應用當日的相關集團實體增量借款利率折現。於首次應用當日的任何差額於期初累計溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用當日起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用當日計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港若干物業租賃的貼現率乃按組合釐定；及
- iv. 根據於首次應用當日的事實及情況於事後釐定集團帶有續租及終止權的租賃的租期。

於確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，集團已應用於首次應用當日相關集團實體之增量借款利率。所應用之加權平均增量借款利率為4.03%。

	於2019年4月1日 百萬港元
於2019年3月31日披露的經營租賃承擔	<u>37.2</u>
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	36.8
加：合理確定不會行使的終止權	35.2
減：可行權宜方法一租期於首次應用當日起計12個月內結束的租賃	<u>(7.4)</u>
應用香港財務報告準則第16號後及於2019年4月1日確認的經營租賃 相關租賃負債	<u>64.6</u>
按以下分析	
流動	16.7
非流動	<u>47.9</u>
	<u>64.6</u>

於2019年4月1日作自用之使用權資產之賬面值包括如下：

	使用權資產 百萬港元
應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃相關使用權資產	<u>53.4</u>
按類別：	
租賃土地及樓宇	52.4
家具、裝置及設備	<u>1.0</u>
	<u>53.4</u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，集團無須就集團為出租人之租賃之過渡作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用當日為該等租賃列賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用當日後開始之新租賃合約（與現有租賃合約的相關資產相同）按猶如現有租賃已於2019年4月1日修訂般入賬。應用有關準則對集團於2019年4月1日之綜合財務狀況表並無影響。然而，由2019年4月1日起，有關修訂後之經修訂租期之租賃付款於已延長租期內按直線基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租金按金被視為於應付貿易及其他賬款下採用香港會計準則第17號之租賃下之權益及責任。根據香港財務報告準則第16號下之租賃款項之定義，該等按金並非有關使用權資產之款項，並已作出調整以反映於過渡時之貼現影響。貼現影響對集團本年度之綜合財務報表並無重大影響。
- (c) 自2019年4月1日起，集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。該分配基準之改變對集團本年度之綜合財務報表並無構成重大影響。

合營公司之權益

首次應用香港財務報告準則第16號所產生之淨影響，引致合營公司之權益之賬面值增加30.3百萬港元，並對累計溢利作相應調整。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對2019年4月1日累計溢利之影響。

	附註	百萬港元
累計溢利		
對集團之影響	(i)	(11.2)
對合營公司權益之影響	(ii)	30.3
非控股權益	(i)	<u>4.8</u>
於2019年4月1日之影響		<u>23.9</u>

綜合財務狀況表於2019年4月1日確認之金額已作出以下調整。未受變動影響之項目並不包括在內。

	附註	先前於2019年 3月31日呈報 之賬面值 百萬港元	調整 百萬港元	於2019年 4月1日之香港 財務報告準則 第16號項下 賬面值 百萬港元
非流動資產				
使用權資產	(i)	–	53.4	53.4
合營公司權益	(ii)	8,763.7	30.3	8,794.0
流動負債				
租賃負債	(i)	–	(16.7)	(16.7)
非流動負債				
租賃負債	(i)	–	(47.9)	(47.9)
資本及儲備				
累計溢利	(i), (ii)	(10,540.7)	(23.9)	(10,564.6)
非控股權益	(i)	(2,622.0)	4.8	(2,617.2)

附註：

- (i) 由於應用香港財務報告準則第16號，集團於2019年4月1日確認租賃負債64.6百萬港元及使用權資產53.4百萬港元。差異淨額11.2百萬港元已分別自累計溢利及非控股權益扣除6.4百萬港元及4.8百萬港元。
- (ii) 由於應用香港財務報告準則第16號，集團之合營公司於2019年4月1日確認租賃負債211.2百萬港元、投資物業292.0百萬港元及遞延稅項負債20.2百萬港元。差異淨額為60.6百萬港元，集團50%份額為30.3百萬港元已計入累計溢利及於合營公司權益扣除。

為根據間接方法呈報截至2020年3月31日止年度之營運業務所得現金流量，營運資金變動已於2019年4月1日按上文所披露之年初綜合財務狀況表計算。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與Covid-19相關之租金優惠 ⁵
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 對收購日期為2020年1月1日或之後開始之首個年度期間或之後之業務合併及資產收購生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂之財務報告概念框架已於2018年頒佈。其相應修訂(即香港財務報告準則之概念框架指引之修訂)將於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大性之定義」(修訂本)

該等修訂本通過在作出重要判斷時納入額外指導及解釋，對重大性之定義進行改進。具體而言，該等修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料之概念，其與遺漏或誤報資料有類似影響；
- 就影響使用者之重要性之範圍而言，以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂與各香港財務報告準則之定義一致，並將在集團於2020年4月1日開始之年度期間強制生效。預期應用該等修訂將不會對集團之財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中之呈列及披露。

2018年財務報告概念框架(「新框架」)及香港財務報告準則之概念框架指引之修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎等詞彙；
- 引入著重權利之新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣之新負債定義，惟不會改變負債與股本工具之間之區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，並僅用於資產或負債現值產生變動之收入或開支；及
- 討論不明朗因素、剔除確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出以致使有關若干香港財務報告準則中之提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架之先前版本。該等修訂在集團於2020年4月1日或之後開始之年度期間生效。除仍參考該框架先前版本之特定準則外，集團將於其生效日期按新框架釐定會計政策，尤其是會計準則項下未有處理之交易、事件或情況。

3. 營業額及分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、配套服務(會所業務、運輸及專業物業管理服務)、酒店業務及醫療保健(提供醫療及牙科保健服務，包括慢性疾病管理及專科中心、中醫門診、牙科診所、醫學診斷中心及醫療網絡服務)。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

營業額分類

截至2020年3月31日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
貨品或服務種類：						
銷售物業	3,210.3	-	-	-	-	3,210.3
酒店收入	-	-	-	264.4	-	264.4
提供醫療保健服務	-	-	-	-	258.9	258.9
提供其他服務	7.8	28.3	422.2	-	-	458.3
來自客戶合約之收入	3,218.1	28.3	422.2	264.4	258.9	4,191.9
租金收入(根據香港財務 報告準則第16號)	4.7	499.9	-	-	-	504.6
綜合營業額，如呈報	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</u>
地區市場						
香港及澳門	7.6	471.8	422.2	153.2	151.2	1,206.0
中國內地	3,210.3	0.5	-	-	-	3,210.8
日本	-	55.9	-	-	-	55.9
東南亞	4.9	-	-	111.2	107.7	223.8
總計	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</u>
收入確認時間						
於某個時間點	3,210.3	-	317.0	126.3	258.9	3,912.5
隨時間	12.5	528.2	105.2	138.1	-	784.0
總計	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</u>

截至2019年3月31日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
貨品或服務種類：						
銷售物業	2,286.9	–	–	–	–	2,286.9
酒店收入	–	–	–	329.2	–	329.2
提供醫療保健服務	–	–	–	–	281.5	281.5
提供其他服務	6.4	27.1	476.0	–	–	509.5
來自客戶合約之收入	2,293.3	27.1	476.0	329.2	281.5	3,407.1
租金收入(根據香港會計 準則第17號)	3.8	433.1	–	–	–	436.9
綜合營業額，如呈報	<u>2,297.1</u>	<u>460.2</u>	<u>476.0</u>	<u>329.2</u>	<u>281.5</u>	<u>3,844.0</u>
地區市場						
香港及澳門	1,220.2	404.2	476.0	202.5	142.6	2,445.5
中國內地	1,003.7	1.6	–	–	–	1,005.3
日本	46.7	54.4	–	–	–	101.1
東南亞	26.5	–	–	126.7	138.9	292.1
總計	<u>2,297.1</u>	<u>460.2</u>	<u>476.0</u>	<u>329.2</u>	<u>281.5</u>	<u>3,844.0</u>
收入確認時間						
於某個時間點	2,286.9	–	346.4	147.7	281.5	3,062.5
隨時間	10.2	460.2	129.6	181.5	–	781.5
總計	<u>2,297.1</u>	<u>460.2</u>	<u>476.0</u>	<u>329.2</u>	<u>281.5</u>	<u>3,844.0</u>

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分析本年度集團之收入及業績：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年3月31日止年度						
營業額						
分部收入—集團、聯營公司及合營公司對外部客戶之銷售額	4,301.0	2,164.7	422.2	264.4	258.9	7,411.2
豁除聯營公司及合營公司之營業額	(1,078.2)	(1,636.5)	—	—	—	(2,714.7)
綜合營業額，如呈報	<u>3,222.8</u>	<u>528.2</u>	<u>422.2</u>	<u>264.4</u>	<u>258.9</u>	<u>4,696.5</u>
業績						
分部業績—集團、聯營公司及合營公司之已變現業績總額(附註a)	875.2	755.5	39.5	(32.8)	150.2	1,787.6
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司之已變現業績	(113.1)	(211.7)	—	—	—	(324.8)
集團應佔業績	<u>762.1</u>	<u>543.8</u>	<u>39.5</u>	<u>(32.8)</u>	<u>150.2</u>	<u>1,462.8</u>
未分配其他收入						62.0
未分配公司費用						(174.3)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(212.0)
若干物業由持作出售物業及供出售待發展/發展中物業轉撥至投資物業時之重估收益						248.5
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註b)						133.3
集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項						<u>164.0</u>
本年度溢利						1,684.3
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(59.7)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>1,624.6</u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2019年3月31日止年度						
營業額						
分部收入—集團、聯營公司及合營公司對外部客戶之銷售額	3,974.5	1,978.3	476.0	329.2	281.5	7,039.5
豁除聯營公司及合營公司之營業額	(1,677.4)	(1,518.1)	—	—	—	(3,195.5)
綜合營業額，如呈報	<u>2,297.1</u>	<u>460.2</u>	<u>476.0</u>	<u>329.2</u>	<u>281.5</u>	<u>3,844.0</u>
業績						
分部業績—集團、聯營公司及合營公司之已變現業績總額(附註a)	758.6	761.6	44.9	15.7	7.5	1,588.3
豁除非集團分佔聯營公司及合營公司之已變現業績	(184.9)	(254.4)	—	—	—	(439.3)
集團應佔業績	<u>573.7</u>	<u>507.2</u>	<u>44.9</u>	<u>15.7</u>	<u>7.5</u>	1,149.0
未分配其他收入						3.0
未分配公司費用						(148.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(189.5)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註b)						1,111.4
集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項						<u>480.2</u>
本年度溢利						2,405.2
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(198.3)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>2,206.9</u>

附註：

- (a) 集團之分部業績包括聯營公司及合營公司之全部業績總額，豁除投資物業公平值變動之未變現收益淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2020年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現收益淨額為133.3百萬港元(2019年：1,111.4百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益144.1百萬港元(2019年：1,117.4百萬港元)扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出10.8百萬港元(2019年：6.0百萬港元)。

除分別包括聯營公司及合營公司之全部收入及全部業績為分部收入及分部業績外，營運分部之會計政策與集團會計政策相同。分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，不計入分配未分配其他收入、未分配公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、若干物業由持作出售物業及供出售待發展/發展中物業轉撥至投資物業時之重估收益、投資物業公平值變動之未變現收益淨額以及集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告之措施。

以上呈報之所有分部收入均來自外部客戶。

集團並無披露按營運及可呈報分部劃分之資產及負債之分析，因為有關分析並非由主要營運決策者檢討或定期提供予主要營運決策者作檢討。

其他分部資料

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
截至2020年3月31日止年度							
計量分部損益所包括之金額：							
分部間之銷售收入*	-	(1.1)	(11.1)	(0.1)	-	-	(12.3)
物業、廠房及設備之折舊	20.8	20.2	44.7	65.5	7.4	10.3	168.9
使用權資產之折舊	0.2	4.3	1.6	-	15.8	0.3	22.2
貸款予合營公司之減值虧損	-	0.7	-	-	-	-	0.7
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	-	-	-	-	-	0.3	0.3
其他應收款項之減值虧損	-	-	-	-	3.7	-	3.7
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	3.3	-	3.3
按公平值計入損益之金融資產收益淨額	-	-	-	-	-	(48.3)	(48.3)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	(182.5)	-	(182.5)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	-	0.5	(0.2)	-	-	0.1	0.4
利息收入	(21.1)	(12.0)	-	(0.9)	-	(24.3)	(58.3)
財務費用	27.6	3.4	2.4	-	2.3	236.1	271.8
所得稅支出	655.3	139.7	4.0	2.8	19.8	16.1	837.7
分佔聯營公司業績	0.2	(0.1)	-	-	-	-	0.1
分佔合營公司業績	(131.2)	(211.4)	-	-	-	(164.0)	(506.6)

物業發展	物業投資	配套服務	酒店業務	醫療保健	未分配金額	總計
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2019年3月31日止年度

計量分部損益所包括之金額：

分部間之銷售收入*	-	(1.0)	(10.3)	(0.1)	-	-	(11.4)
物業、廠房及設備之折舊	19.9	19.1	46.5	61.3	7.9	10.5	165.2
撥回貸款予合營公司之減值虧損	(0.4)	(0.3)	-	-	-	-	(0.7)
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	-	-	-	-	-	0.5	0.5
其他資產之減值虧損	-	-	-	-	-	1.4	1.4
應收貿易賬款之減值虧損	-	-	-	-	2.1	-	2.1
按公平值計入損益之金融資產虧損淨額	-	-	-	-	-	11.8	11.8
出售附屬公司之收益	(22.4)	-	-	-	-	-	(22.4)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	7.8	-	(0.1)	(0.2)	-	-	7.5
利息收入	(33.4)	(8.6)	-	(1.5)	-	(31.1)	(74.6)
財務費用	15.4	9.1	-	-	1.1	220.1	245.7
所得稅支出	100.4	196.6	8.6	7.4	3.0	9.8	325.8
分佔聯營公司業績	0.2	-	-	-	-	-	0.2
分佔合營公司業績	(212.0)	(254.5)	-	-	-	(480.2)	(946.7)

* 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(視乎適用情況而定)釐定。

主要產品及服務之營業額

以下為集團主要產品及服務之營業額分析：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
銷售物業	3,210.3	2,286.9
租金收入	504.6	436.9
酒店收入	264.4	329.2
提供醫療保健服務	258.9	281.5
提供其他服務	458.3	509.5
	4,696.5	3,844.0

地區資料

截至2020年3月31日及2019年3月31日止各年度，集團之業務位於香港及澳門、中國內地、日本及東南亞。

集團來自外部客戶(以物業、交付貨品或提供服務之所在地為基準，就租金收入而言，以物業所在地為基準)之收入及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產資料之詳情如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產(附註a)	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
香港及澳門	1,206.0	2,445.5	15,747.0	12,912.7
中國內地	3,210.8	1,005.3	2,758.8	2,759.1
日本	55.9	101.1	1,157.1	1,106.6
東南亞(附註b)	223.8	292.1	840.0	794.8
	<u>4,696.5</u>	<u>3,844.0</u>	<u>20,502.9</u>	<u>17,573.2</u>

附註：

- (a) 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。
- (b) 來自該類別國家之收入個別地少於集團收入之10%。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收入少於集團總營業額之10%。

4. 其他收益及虧損

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
其他收益(虧損)包括下列各項：		
撤銷註冊附屬公司之淨收益	16.8	-
外匯匯兌淨虧損	(11.1)	(7.9)
出售物業、廠房及設備之虧損	(0.4)	(7.5)
其他資產之減值虧損	-	(1.4)
物業、廠房及設備之減值虧損	(3.3)	-
按公平值計入損益之金融資產之淨收益(虧損)	<u>48.3</u>	<u>(11.8)</u>
	50.3	(28.6)
預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)		
包括下列各項：		
(確認)撥回貸款予合營公司之減值虧損	(0.7)	0.7
應收貿易賬款之減值虧損	-	(2.1)
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(0.3)	(0.5)
其他應收款項之減值虧損	<u>(3.7)</u>	<u>-</u>
	<u>45.6</u>	<u>(30.5)</u>

5. 財務費用

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	205.6	190.9
非控股股東墊款	36.9	22.5
租賃負債	4.2	–
來自合約負債重大融資成分之財務費用	<u>25.5</u>	<u>73.7</u>
	272.2	287.1
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(34.8)</u>	<u>(80.6)</u>
	237.4	206.5
銀行及其他貸款安排費用	<u>34.4</u>	<u>39.2</u>
	<u>271.8</u>	<u>245.7</u>

附註：資本化借貸成本因就兩個年度供合資格資產開支撥支的特定借貸而產生。

6. 除稅前溢利

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	9.4	9.3
已發展物業成本確認為開支	1,372.3	1,630.5
土地及樓宇之經營租賃租金	–	39.9
工資、薪金、獎金及其他福利	673.2	659.3
退休福利計劃供款	<u>17.3</u>	<u>16.1</u>
已產生員工成本(包括董事酬金)	690.5	675.4
物業、廠房及設備之折舊	168.9	165.2
使用權資產之折舊	22.2	–
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(493.0)	(426.5)
其他物業	(11.6)	(10.4)
減：支出	<u>46.4</u>	<u>53.5</u>
	<u>(458.2)</u>	<u>(383.4)</u>

7. 稅項

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
稅項支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	33.7	40.4
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	325.9	88.7
土地增值稅	<u>401.8</u>	<u>143.2</u>
	761.4	272.3
本年度遞延稅項(附註)	<u>76.3</u>	<u>53.5</u>
	<u>837.7</u>	<u>325.8</u>

附註：本年度遞延稅項之分析如下：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
本年度就由持作出售物業及供出售待發展/發展中物業轉撥至投資物業產生之遞延稅項支出	49.1	-
本年度投資物業公平值變動產生未變現收益之遞延稅項支出	10.8	6.0
出售投資物業之遞延稅項抵免	(11.4)	-
其他	<u>27.8</u>	<u>47.5</u>
	<u>76.3</u>	<u>53.5</u>

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按稅率8.25%徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按稅率16.5%徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按劃一稅率16.5%徵稅。

本公司董事認為就實施兩級制利得稅率制度所涉及的金額對綜合財務報表並不重大。香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法及其實施規例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於該兩個年度在其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

根據自1994年1月1日起生效且於2011年1月8日經修訂之中國土地增值稅暫行條例及自1995年1月27日起生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產之出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出（包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施建設成本及費用，或舊建築物及結構之估價、有關轉讓房地產之應繳稅項及財務部規定之其他可扣減項目）。

8. 本公司擁有人應佔本年度溢利

本公司擁有人應佔本年度溢利包括：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
(a) 年內投資物業公平值變動之未變現收益淨額		
—集團	144.1	1,117.4
遞延稅項支出	(10.8)	(6.0)
非控股權益應佔	<u>53.7</u>	<u>(160.4)</u>
	187.0	951.0
—合營公司，扣除遞延稅項	164.0	480.2
—若干物業由持作出售物業及供出售待發展/發展 中物業轉撥至投資物業時之重估收益，扣除 遞延稅項及非控股權益	<u>131.5</u>	<u>—</u>
	<u>482.5</u>	<u>1,431.2</u>
(b) 豁除投資物業公平值未變現收益淨額之溢利	1,142.1	775.7
年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>4.0</u>	<u>—</u>
	<u>1,146.1</u>	<u>775.7</u>
小計	1,628.6	2,206.9
減：年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>(4.0)</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>1,624.6</u>	<u>2,206.9</u>

9. 股息

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
派付截至2019年3月31日止財政年度之末期股息 每股6港仙(2019年：派付截至2018年3月31日止 財政年度之末期股息每股7港仙)	89.1	94.5
派付截至2020年3月31日止財政年度之中期股息 每股5港仙(2019年：派付截至2019年3月31日止 財政年度之中期股息每股4港仙)	<u>74.3</u>	<u>59.4</u>
	<u>163.4</u>	<u>153.9</u>

本公司董事擬派截至2020年3月31日止財政年度之末期股息每股7港仙(2019年：截至2019年3月31日止財政年度每股6港仙)，合共不少於104.0百萬港元(2019年：89.1百萬港元)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔 本年度溢利)	<u>1,624.6</u>	<u>2,206.9</u>
	2020年	2019年
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	1,485,301,803	1,485,301,803
具攤薄潛力普通股之影響： 就本公司發行之股份期權作出之調整	<u>-</u>	<u>1,090,672</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,485,301,803</u>	<u>1,486,392,475</u>

截至2020年3月31日止年度，計算每股攤薄盈利並無假設本公司之股份期權獲行使，原因是該等股份期權之行使價高於本公司股份之平均市價。

11. 應收貿易賬款

集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款按各物業項目而異，並參照當時市況釐定。物業租金須預先繳付。醫療保健、會所及酒店服務之費用須於要求時繳付。

以下為應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
尚未到期	0.6	10.4
逾期：		
0-60天	25.0	22.5
61-90天	0.6	2.9
超過90天	<u>3.3</u>	<u>7.3</u>
	<u>29.5</u>	<u>43.1</u>

12. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款137.4百萬港元(2019年：160.3百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
尚未到期	107.0	107.3
逾期：		
0-60天	24.6	20.1
61-90天	2.9	19.9
超過90天	<u>2.9</u>	<u>13.0</u>
	<u>137.4</u>	<u>160.3</u>

13. 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2018年4月1日	2,000,000,000	500.0
於2018年8月22日增加(附註a)	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
於2019年3月31日及2020年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2018年4月1日	1,350,274,367	337.5
發行紅股(附註b)	<u>135,027,436</u>	<u>33.8</u>
於2019年3月31日及2020年3月31日	<u>1,485,301,803</u>	<u>371.3</u>

附註：

- (a) 根據於2018年8月22日舉行之股東週年大會上通過之決議案，本公司的法定股本透過增設2,000,000,000股每股0.25港元之普通股由500.0百萬港元(分為2,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股)增加至1,000.0百萬港元(分為4,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股)。
- (b) 於2018年8月22日，本公司股東正式通過一項普通決議案，批准按股東截至2018年8月31日每持有10股現有普通股可獲發1股紅股之基準發行紅股。於2018年9月17日，集團發行合共135,027,436股紅股。

業務回顧

除下文另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。

物業發展及投資

集團於本年度物業發展及投資業務的營業額達5,108百萬港元(2019年：4,355百萬港元)，包括按比例分佔合營公司及聯營公司的營業額1,357百萬港元(2019年：1,598百萬港元)。集團於本年度物業發展及投資業務的收益達1,306百萬港元(2019年：1,081百萬港元)，包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益343百萬港元(2019年：466百萬港元)。

集團的物業發展及投資業務不時受經濟壓力及市場下滑所影響。現時肆虐全球的新型冠狀病毒疫情無疑是集團所遇過最困難的考驗之一。世界各地所實施的封城措施削弱消費者信心，導致製造業停擺，股市大幅波動，長遠的影響仍有待觀察。但集團亦喜見多國政府已採取初步的應變措施，包括美國聯邦儲備局減息及多項刺激經濟方案。

香港 – 物業發展

愉景灣是集團發展組合中的主要項目。於本年度內，集團不斷尋求不同途徑提升和擴充各項國際級水平的設施。

位於愉景灣北面的最新住宅項目一意堤自2019年初推出發售。意堤的靈感源自意大利托斯卡尼連綿起伏的山巒美景。項目結合了集團一貫的奢華風格及經典魅力。意堤設有三幢中層大廈，提供196個單位，總樓面面積約為187,000平方呎。截至2020年3月31日，共售出87個單位。

攢立於愉景灣山上的意峰是集團最新的花園洋房住宅項目。項目俯瞰大白灣，獨享愉景灣水塘的優美景致。意峰提供21幢獨立花園洋房，總樓面面積約為43,000平方呎。截至2020年3月31日，項目已售出1個單位。

集團正與政府磋商，在愉景灣發展其他住宅項目。集團於愉景灣物業發展項目持有50%權益。

另一豪華住宅項目尚珩為集團與南豐發展有限公司的合資項目，雙方各佔50%權益。項目推出至今銷情理想。截至2020年3月31日，項目的61個單位中已售出52個，當中14個單位的收入於本年度移交業權後入賬。

至於香港其他地區，位於大埔的低密度優質發展項目的主項工程進展良好。該項目所在地可飽覽吐露港及船灣淡水湖的全景。項目由集團與希慎興業有限公司共同發展，持股比例分別為40%及60%，預計將於2021年推出市場。

香港 – 物業投資

過去一年，零售業為最受重創的行業之一。集團深切明白業界目前困境，因此已積極與不同的租戶溝通，按個別情況為有需要的租戶提供紓困措施。

愉景廣場的擴展工程於2020年第二季度內完成，落成後將會提供一系列全新餐飲及消閒熱點，提升居民及訪客的整體體驗。商場擴建部分將設有全港最大的國際級溜冰場，可供消閒娛樂，亦可進行專業冰上運動、培訓和賽事。

截至2020年3月31日，現有愉景廣場及愉景北商場的出租率分別為79%及95%。該兩項物業持續帶來穩定的租金收入，對愉景灣的業務營運至關重要。

集團持有愉景灣物業投資項目50%權益。

集團於香港其他地區的投資項目亦表現良好，尤以8咪半為佳。8咪半是位於荃灣中染大廈的購物商場，現已成為區內家庭及顧客必到的地標。截至2020年3月31日，出租率為100%。中染大廈整體表現亦不俗，年內平均出租率達96%，繼續吸引多家跨國企業及政府部門進駐。

位於屯門的雙寓商場已全數租出，表現理想。即將翻新成商業大廈的西港都會中心，以及屯門中央廣場公共停車場亦繼續為集團帶來穩定的租金收入。

2019年8月，集團擴大物業投資組合，收購九龍塘一幢16層高的住宅大廈—合勤名廈。該大廈提供24個單位，坐落於傳統名校網的中心地帶。是次收購進一步鞏固集團的住宅組合。截至2020年3月31日，合勤名廈的出租率為81%，帶來穩定的租金收入。

中國內地 – 物業發展

中國內地物業市場在連續三個季度錄得正增長後，於2020年第一季度因爆發新型冠狀病毒疫情而備受衝擊。儘管如此，集團欣然看見市場於三月中旬已呈復甦跡象，特別是集團長期以來的核心投資地區長江三角洲。

集團位於浙江省嘉興市的首個項目—香港興業御緹灣繼續取得理想的銷售業績。截至2020年3月31日，項目約580個公寓單位中的99.7%以及20幢別墅已售出。

香港興業璟頤灣毗鄰香港興業御緹灣，為集團在中國內地最成功的發展項目之一。截至2020年3月31日，702個低層及高層公寓單位已近乎全數沽清，當中680個售出單位的收入已於本年度交易完成及移交業權後入賬。

集團於本年度在嘉興市再度推出兩個新項目—香港興業畔月灣及香港興業家逸園。兩個發展項目將提供高端豪華住宅，相關建築工程預期將於2021年上半年竣工。

香港興業畔月灣的總樓面面積為214,000平方呎，提供中層公寓單位及別墅。香港興業家逸園則位於嘉興市經濟技術開發區，為高端住宅項目，提供中層公寓單位，總樓面面積約為355,000平方呎。

另外，位於南湖新區的地塊將發展為豪華住宅項目，提供高層公寓單位及別墅。由於爆發新型冠狀病毒疫情，導致地基工程延遲動工，但預期整個項目仍可於2023年竣工。

位處杭州市的香港興業耦園坐落於浙江杭州未來科技城，已於2019年2月竣工並取得入伙紙。截至2020年3月31日，所有單位幾近全數售出，當中218個單位的收入於本年度完成交易及移交業權後入賬。

中山學林苑為一幢位於上海市長寧區樓高30層的住宅大廈，總樓面面積約為234,000平方呎。該項目位處市中心，提供120個全新裝修的住宅單位。截至2020年3月31日，已售出72個單位，當中21個單位的收入已於本年度移交業權後入賬。

中國內地 – 物業投資

位於上海的興業太古滙佔盡地利優勢，人流暢旺，是當地其中一個最知名及最受追捧的熱點。興業太古滙提供絕佳的商業及零售空間，是上海首屈一指的綜合物業。該項目的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座一直獲不少國際企業及本地大型公司進駐。截至2020年3月31日，辦公樓的承租率達98%。

除辦公大樓有良好表現外，興業太古滙商場的表現更為突出，商場人流及銷售額均於2019年12月創出新高。

自商場開業以來，人流及銷售額均穩步上揚，2019年的零售營業額按年增長73%。此升勢延續至2020年1月，直至該月底爆發新型冠狀病毒疫情為止。集團預期，是次疫情短期內將會影響興業太古滙的業務表現，但集團有信心項目在未來會持續向好。

興業太古滙的業務範疇廣泛，當中亦涵蓋三間酒店/酒店式公寓—上海素凱泰酒店(由本公司附屬公司Beaufort Hotels Limited營運)以及鏞舍與鏞舍公寓式酒店(由太古酒店營運)，是現今上海其中三個最受歡迎的下榻選擇。

集團持有興業太古滙50%權益。

津匯廣場為集團於天津擁有15%權益的投資物業，總樓面面積逾160萬平方呎。於本年度，該項目的購物商場和平大悅城及兩幢辦公樓的平均出租率分別維持於88%及86%，為集團帶來穩定的租金收入。由天津日航酒店改建而成的Joyer Apt.大悅樂邑已於2019年10月舉行盛大的開幕典禮。

泰國 – 物業發展

泰國的業務持續發展，並已成為集團物業組合的一大支柱。憑藉於The Sukhothai Residences所創下的佳績，集團正進一步鞏固其於泰國的市場地位，並以曼谷為發展重心。基於目前市場情況，位於曼谷Rama 3 Road的項目發展步伐已作調整。

集團於曼谷持有其他項目，當中包括位於Khannayao區的Ramintra Road項目，該項目佔地面積約為610,000平方呎。集團亦持有位於Wireless Road一幅土地的49%權益，該土地面積約為136,000平方呎。

日本 – 物業投資及發展

集團於東京物業市場穩佔一席位，其五項投資物業表現良好，截至2020年3月31日，出租率介乎92%至100%。該等物業為Horizon Place Akasaka(高層住宅大廈)；Graphio Nishi-Shinjuku(位於中心地帶的辦公樓)；Souei Park Harajuku(位於澀谷區的住宅大廈)；Veneo Minami-Azabu(位於港區的住宅大廈)；及Haluwa Shibakoen(位於港區、樓高15層的住宅大廈)。集團另外持有位於熱門滑雪度假勝地新雪谷的住宅用地，全數項目為集團帶來投資日本市場的長遠機遇。

配套服務

持續提升服務質素是集團一直以來的重要使命。改建後的全新愉景廣場巴士總站已於2019年4月起投入運作，其空間更為寬廣，道路設計更為安全，並增設綠化地帶。

本港社會事件及新型冠狀病毒疫情對渡輪及巴士客量造成負面影響。另外，高昂的保養成本，以及熟練員工的短缺仍然是主要的挑戰，並為交通服務的日常營運帶來沉重壓力。集團期望，政府推出的防疫抗疫基金及適用於渡輪服務的特別協助措施將有助減輕其財政負擔。

環境的可持續發展一直是集團業務營運的重點。集團最新的措施是規定所有新購入的巴士均須符合歐盟六期排放標準。

縱然面對社會事件以及新型冠狀病毒疫情所帶來的各種挑戰，集團於愉景灣以及香港其他地區的物業管理服務仍然保持以最高標準運作。

集團擁有愉景灣各服務營辦商50%權益。

酒店及會所業務

集團旗下的酒店及會所業務大受疫情打擊。該業務部門已即時重新制定業務模式來迎合目前和未來的旅遊需求，並推行多項成本削減措施，抵禦短期的不利市況。集團旗下酒店及會所正積極進行籌備工作，針對本地及海外市場擬定有效的市場推廣計劃，待疫情過後全球旅遊業復甦，集團的酒店及會所能夠做好準備，充分把握市場需求重臨時所帶來的商機。

香港

受疫情影響，休閒及商務旅客人數難免減少，香港愉景灣酒店的入住率因而受挫。然而，酒店仍能奪圍而出，榮獲多項殊榮，其中包括Expat Living Readers' Choice Awards 2020 – Best Beachfront Hotel in Hong Kong (Silver Winner)及中國攜程旅行網2019 Best Resort Hotel。

Lantau Yacht Club (香港大嶼山遊艇會)將按計劃於2020年第四季度開幕啟用。本公司續對香港，以至整個亞太地區遊艇業的長遠發展保持樂觀。

愉景灣高爾夫球會亦繼續進行提升工程。

集團持有愉景灣酒店及會所業務的50%權益。

泰國

The Sukhothai Bangkok為曼谷市內頂級豪華酒店，於2020年1月完成翻新工程。酒店主大樓共65間客房及套房已進行升級，而健身中心裝修後亦煥然一新。La Scala是市內著名高級餐廳的星級首選，獲Gambero Rosso授予「Three-Fork」的美譽，並於全球最佳意大利餐廳中排名第18位，成績斐然。而Colonnade則再度榮獲曼谷Best Sunday Brunch獎項。

中國內地

「The Sukhothai素凱泰」迅速成為酒店業界中的模範卓越品牌。一如其位於曼谷的姊妹酒店，上海素凱泰酒店被視為市內最受歡迎的下榻選擇之一。其別樹一格的設計、優越的地理位置及貼心細緻的服務為酒店贏得多個獎項及殊榮，當中備受矚目的獎項為《悅遊Condé Nast Traveler》雜誌所頒發的2019年悅遊金榜「中國酒店Top 10」大獎。

醫療保健

集團全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)於香港及澳門經營全面的醫療保健服務網絡，包括慢性疾病管理及專科中心(確進醫療)、中醫門診(恬愉堂中醫中心)、牙科診所(恒健牙科醫務所-集團擁有57%權益)以及醫學診斷中心(安美醫

學診斷中心)。同屬健力旗下的綜合醫務集團有限公司，其醫療網絡覆蓋超過250個服務點，涵蓋普通科、專科及物理治療等領域。

2020年初爆發新型冠狀病毒疫情，所有非必要治療均被迫延期或改期，大大影響醫療保健業務，當中牙科及造影服務最受影響。

集團於2020年1月出售於菲律賓的醫療業務，集中資源於香港市場，從而取得有利回報。

展望

展望來年，集團的主要市場如中國內地、香港及泰國將繼續面臨嚴峻的經濟壓力。新型冠狀病毒疫情、政治及社會事態的發展，以及政府應對措施，將會影響各個市場的經濟表現。儘管香港政府已積極擬定政策刺激經濟，惟本港經濟於2020年可能會繼續錄得負增長。在失業率上升及整體市況低迷的情況下，消費者的消費能力短期內或會受到影響。惟長遠而言，由於房屋供應不足及利率持續低企，集團預期物業市場需求將保持穩定。

在疫情爆發前，中國內地本來已面臨經濟逆境，現時預期經濟增長更將進一步放緩。中美達成「第一階段」貿易協議後，原應在一定程度上紓緩經濟風險，惟雙方貿易爭議進一步升級，中美整體經濟關係的糾紛尚未完全解決，加上美國大選在即，中美貿易摩擦或會在毫無預警的情況下驟然加劇。儘管如此，隨著中國內地消費者對優質住宅的追求日漸上升，集團有信心其優質物業項目可受惠於此趨勢。

展望未來，宏觀經濟前景將持續不明朗亦不太樂觀。然而，在如此環境下，集團的長遠策略顯得更為重要。集團將繼續專注在主要城市的黃金地段發展優質項目，並以審慎的態度物色具持久價值的投資機會，靈活調整經營方式，並採取有效的成本控制措施以維持穩健的流動資金水平。

財務回顧

股東資金

於2020年3月31日，集團之股東資金增加767.0百萬港元至22,067.4百萬港元(2019年：21,300.4百萬港元)。集團於本年度之毛利率為41.3%(2019年：31.1%)。

主要投資活動

於2019年8月，集團以現金代價758.9百萬港元收購德和置業有限公司全部已發行股本。德和置業有限公司的主要資產為一項投資物業，其為一棟位於香港的住宅大廈。

於年內，集團向一家合營公司貸出204.4百萬港元股東貸款。此外，合營公司向集團償還股東貸款及現金墊款合共554.5百萬港元。

主要營運業務

於年內，出售香港及中國內地若干發展物業之銷售所得款項分別為624.7百萬港元及1,738.1百萬港元。

於年內，出售位於菲律賓的醫療業務之所得款項淨額為210.6百萬港元。

流動資金

於2020年3月31日，集團持有現金及證券投資總額3,167.2百萬港元(2019年：3,129.6百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為7,321.2百萬港元(2019年：6,686.6百萬港元)。

資本負債比率

於2020年3月31日，按集團綜合借貸淨額除以股東資金計算之集團資本負債比率為21.8%(2019年：19.1%)。

銀行信貸額及其他貸款

集團密切監察其流動資金需求，並在適當時候為其發展項目及營運安排融資。

於2020年3月31日，未動用之信貸額約為5,495.6百萬港元(2019年：7,396.3百萬港元)。減少乃主要由於償還銀團貸款融資項下的定期貸款。

於2020年3月31日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期為一年內的佔56.1%(2019年：13.6%)、一年至兩年內的佔6.3%(2019年：78.0%)及兩年至五年內的佔37.6%(2019年：8.4%)。

庫務政策

集團已集中其庫務職能，並在庫務管理方面採取審慎政策。集團密切審查及監控其外匯風險。為管理若干海外投資所面對之外匯風險，集團維持若干對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期或期貨安排。集團之銀行信貸額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，以管理利率風險。

集團之政策為嚴格限制使用金融衍生工具作投機用途。

資產抵押

於2020年3月31日，賬面總值為315.4百萬港元(2019年：553.9百萬港元)之若干投資物業及持作出售物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金，集團已就給予該合營公司約771.9百萬港元(2019年：771.9百萬港元)之貸款向銀行作後償保證。

或然負債

集團以15%股權比例為限就一家被投資公司獲授之銀行信貸額向銀行提供公司擔保而涉及之或然負債於2020年3月31日為117.4百萬港元(2019年：125.9百萬港元)。

於2020年3月31日，本公司兩家附屬公司就集團物業買家獲授按揭貸款額而提供之擔保為342.3百萬港元(2019年：406.5百萬港元)。

本公司按股權比例就一家合營公司獲取授予銀行信貸額，作為大埔發展項目之資金向銀行提供公司擔保。於2020年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為779.3百萬港元(2019年：682.1百萬港元)。

除上文披露者外，於2020年3月31日，集團並無其他重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，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

於截至2020年3月31日止年度，本公司已全面遵守上市規則附錄14企業管治守則(「企管守則」)及企業管治報告，惟偏離第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)除外。偏離事項之原因載於本公司將於短期內刊發之2019/2020年報中企業管治報告內。自刊發本公司截至2019年9月30日止六個月之中期報告起，概無其他事宜偏離企管守則。

審核委員會審閱全年業績

集團截至2020年3月31日止年度之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告所載關於集團截至2020年3月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表與相關附註之數字與集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告作出明示保證。

承董事會命
香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，2020年6月17日

於本公告日期，董事會成員為：

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

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理先生

查懋德先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

鄧貴彰先生

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊