

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2022年3月31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」)宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2022年3月31日止年度(「2022財年」)之經審核全年業績。

#### 業績摘要

- 集團2022財年之收入及基礎淨溢利(豁除投資物業公平值未變現收益淨額)分別為4,167.9百萬港元及960.4百萬港元，較上年度之3,809.5百萬港元(重列)及868.6百萬港元分別增加9.4%及10.6%。
- 集團錄得本公司擁有人應佔溢利1,097.3百萬港元(2021年：897.3百萬港元)，較上年度增加22.3%。
- 隨著集團出售所有醫療業務，27.5百萬港元之醫療保健分部業績已重新分類為已終止經營業務，而集團持續經營業務之本公司擁有人應佔溢利為1,069.8百萬港元，較上年度增加20.6%。
- 集團持續經營業務及已終止經營業務，以及持續經營業務之每股基本盈利分別為73.9港仙(2021年：60.4港仙)及72.0港仙(2021年：59.7港仙)。兩者分別增加22.3%及20.6%。

## 股息

董事會建議向於2022年9月2日名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」）宣派2022財年之末期股息每股5港仙（2021年：5港仙）。建議末期股息於本公司2022年8月24日所舉行之2022年股東週年大會（「2022股東年會」）上獲批准後，將於2022年9月19日派付。建議末期股息連同截至2021年9月30日止6個月之中期股息每股3港仙計算，2022財年之股息總額為每股8港仙（2021年：9港仙）。

## 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於2022年8月19日至24日（包括首尾兩天）及於2022年8月31日至9月2日（包括首尾兩天），分別就2022股東年會及末期股息暫停辦理股份過戶登記手續。於上述兩段期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席2022股東年會並於會上投票及收取2022財年之建議末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票最遲須分別於2022年8月18日及8月30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。2022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」）網站刊發及發送予股東。

## 綜合損益表

截至2022年3月31日止年度

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	4,167.9	3,809.5
銷售成本		<u>(2,675.9)</u>	<u>(2,043.1)</u>
毛利		1,492.0	1,766.4
其他收入		229.1	279.8
其他收益及虧損	4	(45.0)	83.7
銷售、行政及其他營運開支		(667.3)	(658.2)
投資物業公平值變動及出售之收益			
出售時之已變現收益		384.6	3.5
未變現收益		63.3	20.0
財務費用	5	(123.3)	(87.6)
分佔聯營公司業績		(0.2)	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>343.4</u>	<u>220.6</u>
除稅前溢利	6	1,676.6	1,628.1
稅項	7	<u>(483.9)</u>	<u>(510.8)</u>
持續經營業務本年度溢利		1,192.7	1,117.3
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務本年度溢利	9	<u>26.8</u>	<u>11.3</u>
本年度溢利		<u>1,219.5</u>	<u>1,128.6</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利			
來自持續經營業務		1,069.8	887.4
來自已終止經營業務	9	<u>27.5</u>	<u>9.9</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	8	<u>1,097.3</u>	<u>897.3</u>

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元 (重列)
非控股權益應佔本年度溢利/(虧損)			
來自持續經營業務		122.9	229.9
來自已終止經營業務		(0.7)	1.4
		<u>122.2</u>	<u>231.3</u>
來自持續經營業務每股盈利	11		
基本(港仙)		<u>72.0</u>	<u>59.7</u>
攤薄(港仙)		<u>72.0</u>	<u>59.7</u>
來自已終止經營業務每股盈利	11		
基本(港仙)		<u>1.9</u>	<u>0.7</u>
攤薄(港仙)		<u>1.9</u>	<u>0.7</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年3月31日止年度

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
本年度溢利	<u>1,219.5</u>	<u>1,128.6</u>
其他全面收益/(開支)：		
將不會重新分類至損益之項目		
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	(8.0)	(3.5)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>-</u>	<u>(0.7)</u>
	<u>(8.0)</u>	<u>(4.2)</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	310.0	563.7
換算其他境外業務產生之匯兌差額	44.4	411.6
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	<u>(0.3)</u>	<u>(77.8)</u>
	<u>354.1</u>	<u>897.5</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>346.1</u>	<u>893.3</u>
本年度全面收益總額	<u>1,565.6</u>	<u>2,021.9</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,443.4	1,790.6
非控股權益	<u>122.2</u>	<u>231.3</u>
	<u>1,565.6</u>	<u>2,021.9</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額來自：		
持續經營業務	1,417.9	1,777.0
已終止經營業務	<u>25.5</u>	<u>13.6</u>
	<u>1,443.4</u>	<u>1,790.6</u>

# 綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		14,303.1	15,075.2
物業、廠房及設備		2,741.8	2,768.0
使用權資產		85.5	103.0
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		10,222.2	9,643.0
可供出售待發行之權益		4,592.0	932.4
按公平值計入損益之金融資產		44.2	52.6
按攤銷成本計量之債務工具投資		528.0	527.3
其他資產		73.0	85.1
遞延稅項資產		702.0	335.7
		57.6	113.9
		<b>33,349.4</b>	<b>29,636.2</b>
流動資產			
存貨		32.5	44.3
持作出售物業		877.8	2,205.1
供出售發展中物業		4,596.8	2,131.6
應收貿易賬款及其他應收款項	12	63.9	79.5
按金、預付款項及其他應收款項		1,252.4	733.9
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		205.3	193.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		34.3	26.8
可退回稅項		85.8	29.3
銀行結餘及現金		2,717.7	3,060.9
		<b>9,870.6</b>	<b>8,508.8</b>
分類為持作出售之資產		187.5	—
		<b>10,058.1</b>	<b>8,508.8</b>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	13	1,081.3	1,032.2
已收按金及其他金融負債		159.9	151.7
合約負債		138.8	300.2
一年內到期之銀行及其他貸款		2,390.8	776.8
租賃負債		7.1	18.9
一年內到期之其他負債		—	295.0
應付稅項		320.7	463.3
		<b>4,098.6</b>	<b>3,038.1</b>
流動資產淨值		<b>5,959.5</b>	<b>5,470.7</b>
總資產減流動負債		<b>39,308.9</b>	<b>35,106.9</b>

	附註	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
非流動負債			
合約負債		63.8	30.3
一年後到期之銀行及其他貸款		8,264.6	6,908.0
租賃負債		52.6	57.9
一年後到期之其他負債		2,479.1	1,037.0
遞延稅項負債		502.5	469.0
		<u>11,362.6</u>	<u>8,502.2</u>
		<u>27,946.3</u>	<u>26,604.7</u>
資本及儲備			
股本	14	371.3	371.3
儲備		24,655.6	23,312.6
本公司擁有人應佔權益		<u>25,026.9</u>	<u>23,683.9</u>
非控股權益		2,919.4	2,920.8
		<u>27,946.3</u>	<u>26,604.7</u>

# 綜合財務報表附註

截至2022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的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及香港公司條例所規定之適用披露。

除應收按揭分期供款、投資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。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

## 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經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後與新型冠狀病毒相關之租金優惠

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對集團之財務狀況及表現及該等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

香港會計師公會分兩階段頒佈香港財務報告準則之利率基準改革修訂。第一階段修訂處理取代前之問題(影響取代現有利率基準前期間之財務報告之問題)。第一階段修訂提供特定對沖會計規定之暫時性例外情況，以避免實體僅因利率基準改革產生之不確定性而須中止對沖關係。該等修訂於2020年4月1日或之後開始的年度報告期間應用，並於香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本)「利率基準改革」中予以處理。集團已於截至2021年3月31日止年度採納此修訂。

第二階段修訂解決於利率基準改革期間可能影響財務報告之問題，其中包括因以其他利率基準取代利率基準所產生對合約現金流量或對沖關係變動之影響(取代問題)。第二階段修訂於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效，並將作追溯應用。過往期間的數額無須重新編列。



利率基準改革—第二階段修訂包括以下實際權宜措施：

- 規定將因利率基準改革直接規定之合約變動或現金流量變動視作為浮動利率變動(相等於市場利率之變動)而作出之實際權宜措施。
- 在不終止對沖關係之情況下，容許在對沖指定及對沖記錄中作出利率基準改革規定之變動。
- 當一項近乎無風險之利率工具替代品獲指定為對沖風險之組成部分時，向實體提供暫時性寬免，免除符合可獨立識別之規定。

集團並無過渡至替代基準利率。集團有若干按香港銀行同業拆息計息的銀行及其他貸款。

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團並未提前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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的引用
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
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達到預期可使用狀態前的銷售收入
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港會計準則37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制之合併的會計處理
香港解釋公告第5號(2020)	財務報表列報—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

集團預計應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 3 收入及分部資料

集團已修訂其分部呈報基準，使其與主要營運決策者內部用作檢討分部表現之營運部門一致。新增之「休閒業務」分部包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club (此等過往計入「配套服務」) 及愉景灣溜冰場 (此過往計入「物業投資」) 提供之所有服務，而先前之「配套服務」分部已重新命名為「交通服務及物業管理」。截至2021年3月31日止年度之比較數字已就新營運分部分類予以重列，以加強各年度之比較。

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務及休閒業務。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

以下呈報之分部資料並不包括附註9所述之「醫療保健」營運分部之財務信息，因其已成為已終止經營業務。截至2021年3月31日止年度之分部資料比較數字經已重新呈列。

#### 收入分類

##### 持續經營業務

	截至2022年3月31日止年度					總計 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	
<b>貨品或服務種類：</b>						
銷售物業	2,937.9	–	–	–	–	2,937.9
酒店收入	–	–	–	218.4	–	218.4
提供其他服務	21.3	31.3	223.3	–	261.7	537.6
來自客戶合約之收入	2,959.2	31.3	223.3	218.4	261.7	3,693.9
租金收入	4.0	469.0	0.8	–	0.2	474.0
綜合收入，如呈報	<u>2,963.2</u>	<u>500.3</u>	<u>224.1</u>	<u>218.4</u>	<u>261.9</u>	<u>4,167.9</u>
<b>地區市場：</b>						
香港	1,119.6	455.0	224.1	188.6	261.9	2,249.2
中國內地	1,831.3	9.0	–	–	–	1,840.3
日本	–	36.3	–	–	–	36.3
東南亞	12.3	–	–	29.8	–	42.1
總計	<u>2,963.2</u>	<u>500.3</u>	<u>224.1</u>	<u>218.4</u>	<u>261.9</u>	<u>4,167.9</u>
<b>收入確認時間：</b>						
於某個時間點	2,937.9	–	208.0	96.0	211.4	3,453.3
隨時間	21.3	31.3	15.3	122.4	50.3	240.6
總計	<u>2,959.2</u>	<u>31.3</u>	<u>223.3</u>	<u>218.4</u>	<u>261.7</u>	<u>3,693.9</u>

## 截至2021年3月31日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
<b>貨品或服務種類：</b>						
銷售物業	2,766.1	–	–	–	–	2,766.1
酒店收入	–	–	–	124.4	–	124.4
提供其他服務	13.3	29.4	206.6	–	190.9	440.2
來自客戶合約之收入	2,779.4	29.4	206.6	124.4	190.9	3,330.7
租金收入	5.5	473.3	–	–	–	478.8
綜合收入，如呈報	<u>2,784.9</u>	<u>502.7</u>	<u>206.6</u>	<u>124.4</u>	<u>190.9</u>	<u>3,809.5</u>
<b>地區市場：</b>						
香港	1,558.7	446.0	206.6	104.1	190.9	2,506.3
中國內地	1,183.2	–	–	–	–	1,183.2
日本	–	56.7	–	–	–	56.7
東南亞	43.0	–	–	20.3	–	63.3
總計	<u>2,784.9</u>	<u>502.7</u>	<u>206.6</u>	<u>124.4</u>	<u>190.9</u>	<u>3,809.5</u>
<b>收入確認時間：</b>						
於某個時間點	2,766.1	–	191.0	58.8	103.4	3,119.3
隨時間	13.3	29.4	15.6	65.6	87.5	211.4
總計	<u>2,779.4</u>	<u>29.4</u>	<u>206.6</u>	<u>124.4</u>	<u>190.9</u>	<u>3,330.7</u>

## 營運分部

### 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：

### 持續經營業務

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2022年3月31日止年度</b>						
<b>收入</b>						
分部收入—集團、聯營公司及合營 公司對外部客戶之銷售額	3,130.9	2,455.1	224.1	218.4	261.9	6,290.4
豁除聯營公司及合營公司之收入	(167.7)	(1,954.8)	—	—	—	(2,122.5)
綜合收入，如呈報	<u>2,963.2</u>	<u>500.3</u>	<u>224.1</u>	<u>218.4</u>	<u>261.9</u>	<u>4,167.9</u>
<b>業績</b>						
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)	458.3	1,195.3	37.5	(31.3)	(5.7)	1,654.1
豁除非集團分佔聯營公司及合營 公司之已變現業績	(8.2)	(274.6)	—	—	—	(282.8)
集團應佔業績	<u>450.1</u>	<u>920.7</u>	<u>37.5</u>	<u>(31.3)</u>	<u>(5.7)</u>	1,371.3
未分配其他開支						(14.1)
未分配公司費用						(194.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(90.1)
投資物業公平值變動之未變現收益 淨額(附註b)						63.0
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>57.0</u>
本年度溢利						1,192.7
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(122.9)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>1,069.8</u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021年3月31日止年度						
<b>收入</b>						
分部收入—集團、聯營公司及合營 公司對外部客戶之銷售額	3,015.6	2,170.8	206.6	124.4	190.9	5,708.3
豁除聯營公司及合營公司之收入	(230.7)	(1,668.1)	—	—	—	(1,898.8)
綜合收入，如呈報	<u>2,784.9</u>	<u>502.7</u>	<u>206.6</u>	<u>124.4</u>	<u>190.9</u>	<u>3,809.5</u>
<b>業績</b>						
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)	729.8	765.9	62.3	(82.4)	10.6	1,486.2
豁除非集團分佔、聯營公司及合營 公司之已變現業績	6.0	(226.7)	—	—	—	(220.7)
集團應佔業績	<u>735.8</u>	<u>539.2</u>	<u>62.3</u>	<u>(82.4)</u>	<u>10.6</u>	<u>1,265.5</u>
未分配其他收入						91.5
未分配公司費用						(184.6)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(70.4)
投資物業公平值變動之未變現收益 淨額(附註b)						20.7
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虧損淨額， 扣除遞延稅項						(5.4)
本年度溢利						1,117.3
非控股股東分佔本年度溢利						(229.9)
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>887.4</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或虧損淨額，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。

- (b) 截至2022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63.0百萬港元（2021年：20.7百萬港元），指投資物業公平值變動之未變現收益63.3百萬港元（2021年：20.0百萬港元）扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出0.3百萬港元（2021年：遞延稅項抵免0.7百萬港元）。

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/（開支）、未分配公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、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/（虧損）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表現計量。

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

### 持續經營業務

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
截至2022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*	-	(1.6)	(8.2)	-	(3.1)	-	(12.9)
物業、廠房及設備之折舊	25.0	15.9	16.6	67.5	62.7	7.8	195.5
使用權資產之折舊	4.2	-	0.8	-	0.5	3.3	8.8
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	-	-	-	-	-	8.6	8.6
其他資產之減值虧損	-	-	-	0.2	-	-	0.2
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	7.1	-	-	-	7.1
按公平值計入損益之金融資產收益淨額	-	-	-	-	-	(1.1)	(1.1)
應收按揭分期供款之收益淨額	(14.5)	-	-	-	-	-	(14.5)
出售附屬公司之虧損/（收益）淨額	8.4	(2.4)	-	-	-	-	6.0
出售物業、廠房及設備之（收益）/虧損 淨額	(0.4)	-	(0.3)	(1.9)	1.7	-	(0.9)
利息收入	(31.4)	(0.1)	-	-	-	(17.2)	(48.7)
財務費用	1.0	3.1	1.3	-	0.6	117.3	123.3
所得稅支出/（抵免）	355.7	82.0	(2.6)	7.5	12.6	28.7	483.9
分佔聯營公司業績	0.2	-	-	-	-	-	0.2
分佔合營公司業績	(11.8)	(274.6)	-	-	-	(57.0)	(343.4)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	交通服務及 物業管理 百萬港元	酒店業務 百萬港元	休閒業務 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
截至2021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*	-	(1.9)	(6.5)	(0.3)	(2.9)	-	(11.6)
物業、廠房及設備之折舊	23.4	18.2	14.0	71.6	37.6	8.3	173.1
使用權資產之折舊	3.9	-	0.8	-	0.5	3.4	8.6
撥回貸款予合營公司之減值虧損	-	(0.3)	-	-	-	-	(0.3)
按攤銷成本計量之債務工具投資之 減值虧損	-	-	-	-	-	0.2	0.2
按公平值計入損益之金融資產虧損淨額	-	-	-	-	-	2.9	2.9
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損 淨額	(0.3)	2.3	-	-	0.6	-	2.6
利息收入	(33.4)	-	-	(0.2)	-	(16.3)	(49.9)
財務費用	1.8	3.2	1.4	-	0.6	80.6	87.6
所得稅支出/(抵免)	479.5	11.6	(2.7)	(0.7)	2.6	20.5	510.8
分佔聯營公司業績	0.1	-	-	-	-	-	0.1
分佔合營公司業績	0.7	(226.7)	-	-	-	5.4	(220.6)

\* 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。

### 主要產品及服務之收入

以下為集團主要產品及服務之收入分析：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
銷售物業	2,937.9	2,766.1
租金收入	474.0	478.8
酒店收入	218.4	124.4
提供其他服務	537.6	440.2
	<b>4,167.9</b>	<b>3,809.5</b>

## 地區資料

截至2022年3月31日及2021年3月31日止各年度，集團之業務位於香港、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)	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>				
香港	2,249.2	2,506.3	19,410.0	15,904.0
中國內地	1,840.3	1,183.2	4,643.8	3,511.8
日本	36.3	56.7	50.3	1,125.1
東南亞(附註b)	42.1	63.3	1,744.0	1,789.9
	<u>4,167.9</u>	<u>3,809.5</u>	<u>25,848.1</u>	<u>22,330.8</u>

附註：

(a) 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

(b) 來自東南亞個別國家之收入少於集團收入之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收入之10%。



#### 4 其他收益及虧損

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
其他(虧損)/收益包括下列各項：		
出售附屬公司之虧損淨額	(6.0)	—
撤銷註冊附屬公司之收益淨額	0.3	77.2
外匯匯兌(虧損)/收益淨額	(39.2)	11.9
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)淨額	0.9	(2.6)
其他資產之減值虧損	(0.2)	—
物業、廠房及設備之減值虧損	(7.1)	—
按公平值計入損益之金融資產之收益/(虧損)淨額	1.1	(2.9)
應收按揭分期供款之收益淨額	14.5	—
	<u>(35.7)</u>	<u>83.6</u>
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)	0.3
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(8.6)	(0.2)
	<u>(45.0)</u>	<u>83.7</u>

#### 5 財務費用

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	120.7	95.3
非控股股東墊款	35.1	19.8
租賃負債	2.1	2.3
銀行及其他貸款安排費用	21.0	23.8
	<u>178.9</u>	<u>141.2</u>
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(55.6)</u>	<u>(53.6)</u>
	<u>123.3</u>	<u>87.6</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售待發展/發展中物業、在建資產及在建投資物業融資，用以釐定合資格資本化之借貸成本金額的資本化率為每年1.48% (2021年：1.65%)。

## 6 除稅前溢利

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	7.9	7.6
非審計服務	2.8	2.0
已銷售物業成本	2,004.8	1,467.4
工資、薪金、獎金及其他福利	543.7	535.7
退休福利計劃供款	22.4	19.8
已產生員工成本(包括董事酬金)	566.1	555.5
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(460.5)	(466.5)
其他物業	(13.5)	(12.3)
減：支出	48.1	45.0
	(425.9)	(433.8)
物業、廠房及設備之折舊	195.5	173.1
使用權資產之折舊	8.8	8.6

## 7 稅項

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(2021年：16.5%)計算之		
香港利得稅	85.0	135.4
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	143.7	224.2
土地增值稅	172.0	242.7
	400.7	602.3
本年度遞延稅項	83.2	(91.5)
	483.9	510.8

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法及其實施條例，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，地價增值即物業出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

### 來自持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔本年度溢利包括：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
(a) 年內投資物業公平值變動之未變現收益/(虧損)淨額		
— 集團	63.3	20.0
遞延稅項(支出)/抵免	(0.3)	0.7
非控股權益應佔	16.9	13.4
	<u>79.9</u>	<u>34.1</u>
— 合營公司，扣除遞延稅項	57.0	(5.4)
	<u>136.9</u>	<u>28.7</u>
(b) 豁除投資物業公平值未變現收益淨額之溢利		
來自持續經營業務	932.9	858.7
來自已終止經營業務	27.5	9.9
	<u>960.4</u>	<u>868.6</u>
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	187.3	74.2
	<u>1,147.7</u>	<u>942.8</u>
小計	1,284.6	971.5
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	(187.3)	(74.2)
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>1,097.3</u>	<u>897.3</u>

## 9 已終止經營業務

集團提供全面的醫療保健服務，網絡遍及香港及澳門。該業務已於截至2022年3月31日止年度出售。來自已終止經營業務的本年度綜合溢利載列如下。綜合損益表中的比較數字已重新呈列，以顯示醫療保健營運分部為已終止經營業務。

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
收入	146.3	132.8
銷售成本	<u>(128.3)</u>	<u>(115.9)</u>
毛利	18.0	16.9
其他收入	0.2	16.4
其他收益及虧損	42.2	(0.4)
銷售、行政及其他營運開支	(33.0)	(19.6)
財務費用	<u>(0.5)</u>	<u>(0.7)</u>
除稅前溢利	26.9	12.6
稅項	<u>(0.1)</u>	<u>(1.3)</u>
本年度溢利	<u>26.8</u>	<u>11.3</u>
下列應佔本年度溢利/(虧損)：		
本公司擁有人	27.5	9.9
非控股權益	<u>(0.7)</u>	<u>1.4</u>
	<u>26.8</u>	<u>11.3</u>

## 10 股息

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
派付截至2021年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙 (2021年：派付截至2020年3月31日止財政年度之末期股息 每股7港仙)	74.3	104.0
派付截至2022年3月31日止財政年度之中期股息每股3港仙 (2021年：派付截至2021年3月31日止財政年度之中期股息 每股4港仙)	<u>44.5</u>	<u>59.4</u>
	<u>118.8</u>	<u>163.4</u>

本公司董事擬派截至2022年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙(2021年：截至2021年3月31日止財政年度每股5港仙)，合共約74.3百萬港元(2021年：74.3百萬港元)。

## 11 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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
<b>盈利</b>		
來自下列各項之計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
持續經營業務	1,069.8	887.4
已終止經營業務	27.5	9.9
	<u>1,097.3</u>	<u>897.3</u>
	2022年	2021年
<b>股數</b>		
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	—	—
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>1,485,301,803</u>

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2022年及2021年3月31日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12 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：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
尚未到期	36.4	42.7
逾期：		
0 – 60天	18.9	29.4
61 – 90天	4.4	2.2
超過90天	4.2	5.2
	<u>63.9</u>	<u>79.5</u>

### 13 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76.2百萬港元(2021年：117.1百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
尚未到期	41.8	71.3
逾期：		
0 – 60天	28.1	42.3
61 – 90天	2.7	0.3
超過90天	3.6	3.2
	<u>76.2</u>	<u>117.1</u>

### 14 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2020年4月1日、2021年3月31日、2021年4月1日及 2022年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2020年4月1日、2021年3月31日、2021年4月1日及 2022年3月31日	<u>1,485,301,803</u>	<u>371.3</u>

## 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)

本公司主要經營物業發展及投資業務。集團的核心策略是提升資產價值，並透過三大措施達到此目標，包括持續發展及優化其旗艦項目(包括愉景灣及興業太古滙)、收購不同規模的地塊或項目進行發展/重建，以及為集團旗下其他投資物業增值。集團亦不斷物色機會，務求擴大其物業組合。

## 土地儲備

於2022年3月31日，集團應佔土地儲備面積合計9,450,000平方呎(包括由合營公司持有的土地)，待履行相關條件及條款後，該等土地將用作物業發展。集團於2022財年亦已收購1,044,000平方呎可建總樓面面積。

## 物業發展及投資業務

於2022財年，集團物業發展及投資業務的收入由上一年度的4,237百萬港元增加至4,525百萬港元，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收入1,061百萬港元(2021年：949百萬港元)。

物業發展及投資業務的收益則達1,371百萬港元(2021年：1,275百萬港元)，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益286百萬港元(2021年：226百萬港元)。

## 香港－物業發展

於2022財年，新型冠狀病毒疫情持續為香港帶來衝擊。2021年，本港經濟一度漸有起色，但新型冠狀病毒病於年底再度爆發，且於2022年第一季度出現變種病毒，以致政府重啟嚴防政策，令經濟受創，物業銷售活動受阻。自2022年4月以來，隨著確診數字大幅下降，政府亦逐步放寬嚴格的社交距離措施，本地物業市場有望加快回復正常。

集團兩個位於愉景灣的住宅項目意堤和意峰，在2022財年錄得良好銷售業績。隨著愉景灣總綱圖則第7.0E號已落實基本條款及完成補地價，集團正著手規劃及發展一幅位於愉景北之地塊，此項目將令愉景灣的住宅總樓面面積增加超過130萬平方呎，可提供額外1,400個住宅單位。該地塊鄰近綠化地帶，毗鄰愉景灣隧道，交通便利。項目將分期發展，第一期的地基工程已於2022年2月展開。

另外，城市規劃委員會已接納愉景灣6f區的更改土地用途申請，該區將發展成住宅用地，提供約500個單位。此外，愉景灣亦正進行多項改善工程，落實集團對社區的承諾，並為愉景灣展開新一頁。集團持有愉景灣50%權益。

截至2022年3月31日，位於九肚山豪宅地段的尚珩的剩餘單位已全數售出。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。同時，位於大埔露輝路的低密度豪宅項目林海山城(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%)將提供262個優質花園洋房及公寓單位。該項目一面盡覽吐露港的壯麗景致，另一面則綠意盎然；加上地理位置優越，預期將受惠於北部都會區計劃。項目預期於2022年第三季開售。

集團於2021年4月購入中環荷李活道及摩羅上街的住宅重建項目。現有建築已於2022年3月拆卸，地基工程已於4月展開。

截至2022年3月31日，集團於香港的住宅物業狀況概述如下：

愉景灣意堤 (佔50%權益)	單位總數：196 已售單位：188 (於2022財年內售出44個) 2022財年銷售收益：707百萬港元 58個已售單位的收入已於2022財年入賬
愉景灣意峰 (佔50%權益)	單位總數：21幢花園洋房 已售單位：5 (於2022財年內售出3幢) 2022財年銷售收益：181百萬港元 5幢已售洋房的收入已於2022財年入賬
沙田尚珩 (佔50%權益)	單位總數：61 已售單位：全數售出 (於2022財年內售出2個) 2022財年銷售收益：82百萬港元 3個已售單位的收入已於2022財年入賬
大埔林海山城 (佔40%權益)	單位總數：262 總樓面面積：497,000平方呎 預期推售時間：2022年第三季 現況：於2022年5月取得入伙紙

## 香港－物業投資

集團在愉景灣的物業投資項目於2022財年表現穩定。儘管新型冠狀病毒疫情的影響持續，愉景廣場擴展部分已招攬更多新商戶進駐。截至2022年3月31日，愉景廣場及愉景北商場的承租率分別達89%及93%。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。



集團成功保留荃灣中染大廈的主要租戶，截至2022年3月31日，該大廈出租率為92%。由於2022年第一季度爆發第五波疫情，及實施更嚴格的社交距離措施，8呎半購物商場的銷售額及客流量均有所下降。

集團於2021年1月收購土瓜灣聯合報大廈，其截至2022年3月31日的出租率達100%。於2021年11月，集團已取得規劃許可證，將該大廈的土地用途由工業改為住宅，現正進行相關契約修訂。

位於長沙灣一幢樓高24層的寫字樓西港都會中心已於2021年翻新。儘管外圍環境充滿挑戰，但市場對該大廈反應良好。截至2022年3月31日，其承租率達57%。與此同時，截至2022年3月31日，九龍塘的住宅大廈合勤名廈錄得出租率77%。

## 中國內地－物業發展

於2022財年上半年，由於中央政府收緊金融及發展政策，為熾熱的物業市場降溫，亦促使發展商更著重提升項目質量。自2021年底以來，內地政府已逐步放寬針對發展商及置業者的政策，包括放寬發展商的借貸條件、降低對首次置業人士的要求及降低按揭利率。該等措施支持銷售活動及交易量穩步回升，在購買力及需求穩健的上海、杭州及嘉興等城市，升幅尤為明顯。

集團位於嘉興市的畔月灣於2021年7月開售，並於推售當日已全數沽清98個單位。售出單位已於2021年10月底完成交付及移交業權。家逸園則於2021年10月推售，截至2022年3月31日，已出售188個單位中的99%，而售出單位的所有權已於2022年1月交付及移交業權。同時，提供392個高層公寓單位及別墅的豪華住宅項目星逸園，已於2022年2月開始預售推廣。

位於杭州的耦賢里正進行建築工程，將會提供295個優質低密度住宅單位。預期分別於2023年及2022年第三季度落成及進行預售推廣。

集團於2021年11月收購位於上海松江區的住宅地塊。該地盤將發展為低密度住宅，提供一系列公寓及別墅。該項目地理位置優越，連接多條高速公路及未來上海地鐵延線，能吸引區內科技企業及人才。集團現正進行規劃，預計將於2023年初開始施工。

集團位於中國內地的主要住宅項目如下：

項目	總樓面面積 (平方呎)	截至2022年3月31日的狀況
<b>浙江省嘉興市</b>		
家逸園	342,000	188個中層公寓單位，99%單位已經售出。 交付時間：2022年1月
畔月灣	210,000	98個中層公寓單位及別墅。已全數沽清。 交付時間：2021年10月
星逸園	768,000	392個高層公寓單位及別墅。建築工程進行中。 開售前推廣時間：2022年2月 預期落成時間：2023年
<b>浙江省杭州市</b>		
耦賢里	430,000	245個低層公寓單位及50幢別墅。正進行地基工程。 預期預售時間：2022年第三季度 預期落成時間：2023年
<b>上海市</b>		
松江區SJS30003-02-04號地塊	350,000	252個公寓單位及57幢別墅，地積比率為1:1。 項目正在規劃中。 預期動工日期：2023年初

集團將繼續在中國內地發掘投資機遇，將業務版圖擴展至其他城市，當中以長三角為重點發展地區。

## 中國內地－物業投資

位於上海的興業太古滙的表現令人鼓舞。截至2022年3月31日，該項目的兩幢辦公樓——香港興業中心一座及二座悉數租出，商場的出租率則為94%。儘管疫情反覆，但有效的防疫措施及政府的振興措施帶動消費氣氛。於2022財年，商場的營業額及人流按年均錄得增長。集團亦繼續改善整體租戶質素及組合，務求取得更佳回報。然而，自2022年第一季度末以來，上海疫情愈趨嚴峻，導致全市封城，團隊已即時制定應變計劃，並成立工作小組，以應對不同的情況，為恢復營業做好準備。集團持有興業太古滙50%權益。

於2021年9月，集團完成收購杭州金沙印象城的156個辦公單位及62個停車泊位使用權。該商業物業連接杭州的地鐵線，交通便利。是項收購進一步擴充集團的資產組合，拓闊經常性收入基礎。截至2022年3月31日，該物業的出租率超過92%。

集團將繼續於中國內地物色優質物業，穩定增加收入。

## 泰國－物業發展

泰國經歷因新型冠狀病毒疫情封城後，政府於2021年11月推出Test and Go等計劃，逐步重新開放邊境及放寬外國旅客的入境要求。儘管該計劃因2022年第一季度出現Omicron變種病毒而遭剎停，但已於2022年2月重啟，並於5月進一步放寬限制，吸引更多遊客到訪。雖然泰國的物業市場仍受到疫情的影響，集團會密切監察情況，以評估合適的發展及投資機會。

## 日本－物業投資及發展

於2022財年，集團五項位於東京的投資物業於出售前的出租率介乎74%至100%。

於2021年10月，集團以19,311.8百萬日圓（約1,351.8百萬港元）的代價出售三項投資物業— Horizon Place Akasaka、Graphio Nishi-Shinjuku及Haluwa Shiba Koen。於2022年2月，集團以3,490.8百萬日圓（約237.4百萬港元）出售另外兩項投資物業— Souei Park Harajuku及Veneo Minami Azabu。有關出售事項已分別於2021年11月15日及2022年4月15日完成，讓集團變現其於該等物業的投資，並獲得可觀回報，增加集團的營運資金以及現金流量。

## 交通服務及物業管理

### 交通服務

愉景灣的渡輪、陸路交通及隧道服務由集團旗下附屬公司負責營運，而集團持有該等公司50%權益。2021年下半年，疫情漸趨穩定，愉景灣所有運輸服務的營運大致回復至正常水平。然而，2022年第一季度爆發第五波疫情，大量確診患者及密切接觸者需要隔離，令人手出現嚴重短缺，並對渡輪及巴士載客量以及隧道吞吐量造成不利影響。因此，集團實施臨時服務調整，並採取額外的預防措施保護乘客及員工。

2022財年出現的其他營運挑戰包括燃料價格上漲、維修成本上升及熟練操作人員短缺。政府的第六輪防疫抗疫基金及一直為渡輪業提供的特別協助措施，紓緩了部分的財政負擔。

環境可持續性仍是營運相關業務的重要一環。自2022年1月起，巴士車隊已添置四輛符合歐盟六期排放標準的全新單層巴士，以取代運作多年的車輛。其他快將推出的措施包括訂購更多符合歐盟六期標準的雙層巴士，以進一步提升繁忙時間的載客量，以及升級渡輪引擎。

## 物業管理

儘管疫情於2022年第一季度反彈，集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務於2022財年繼續表現良好。為保障住戶安全，我們在高風險場所及設施實施了多項預防措施。

愉景灣的物業管理團隊致力建設綠色生活環境。自2021年12月起，愉景灣參與環境保護署的廚餘收集先導計劃。已分類的廚餘會送往O.Park1轉化為能源，副產品則作堆肥之用。此外，團隊提供溫室農地給居民種植，藉此建立聯繫愉景灣家庭的社區網絡，特別以有孩子的家庭為主要聯繫對象。

於2022財年，物業管理團隊在客戶調查中取得90%的滿意度，並獲得多個可持續發展的殊榮，肯定集團於這方面作出的努力。

## 酒店及休閒業務

集團以Auberge Hospitality的品牌營運於香港的酒店及休閒業務。Auberge Hospitality品牌旗下包括香港愉景灣酒店、愉景灣高爾夫球會、Lantau Yacht Club (「LYC」)、愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣溜冰場 (「DBIR」) 及牡丹軒中菜廳。Auberge Hospitality秉持「為您重新定義生活風格」的品牌定位，在推廣優質的款待服務及全方位休閒設施方面，能發揮更佳協同效應。

## 酒店業務

### 香港

全球各國長期實施旅遊限制，加上本港執行嚴格的社交距離措施，對國際及本地旅遊需求造成不利影響，令集團的酒店業務受到嚴重打擊。然而，由於留港度假熱潮持續，同時受惠於政府的消費券計劃，集團持有50%權益的香港愉景灣酒店於2022財年的平均入住率比市場平均表現為佳。隨著香港疫苗接種率提升，且推出新型冠狀病毒病新療法，全球及本地旅遊業有望於2022年逐步復甦。

### 中國內地

中國內地疫情防控成功，帶動當地商務及國內旅遊的強勁需求，惟2022年第一季度疫情反彈，抵銷了部分增幅。上海素凱泰酒店及舖舍 (集團持有兩者50%權益) 的平均入住率於2022財年續見回升。

## 泰國

泰國經濟和旅遊業於過去兩年一直受到新型冠狀病毒疫情衝擊，The Sukhothai Bangkok 團隊靈活應變，例如推出Test and Go檢疫住宿計劃，以及維持卓越服務，令酒店的經營虧損於2022財年有所減少。隨著泰國的旅遊限制逐步放寬，預期遊客人數相應增加，將有利於酒店業。

在疫情期間，集團於香港、中國內地及泰國的酒店業務致力提供卓越服務，並獲得市場及消費者的廣泛認可。

## 休閒業務

愉景灣於2022財年增設不同休閒設施。DBIR於2021年5月開幕，是香港最新的溜冰場，並配備最先進的設施。撇除因疫情而需要關閉的時期，DBIR於營業的日子錄得高使用率。於2021年12月，全新的牡丹軒中菜廳開門營業，為愉景灣提供多一項優質美食選擇。牡丹軒由米芝蓮級主廚帶領，在短時間內已獲不少好評。

2022財年，儘管集團的休閒業務因社交距離措施而間歇性關閉，團隊依然迎難而上，把握機會提升設施及服務。例如，愉景灣高爾夫球會所有球場已於2021年完成升級改造，提升會員體驗。LYC的世界級設施自上個財政年度完成升級後已獲廣泛認可，其遊艇碼頭泊位更獲權威性的遊艇碼頭行業協會(Marina Industries Association)頒發「五金錨獎」(Five Gold Anchors)認證。

隨著新型冠狀病毒的情況於2022財年末開始穩定及相關限制逐步放寬，預期對集團的休閒業務的需求將會增加。集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

## 醫療保健

集團的全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)過往於香港及澳門提供廣泛的醫療保健服務。於2022年2月16日，健力與醫思健康訂立協議，以出售其所有醫療業務，包括恒健牙科、確進醫療、安美醫學診斷中心及Humphrey & Partners Medical Services。出售事項使集團能夠進一步整合其業務架構及更專注於其核心業務。出售已於2022年3月31日完成。



## 展望及前景

40多年來，集團曾經歷各種經濟狀況，證明其核心策略行之有效。儘管疫情長期籠罩社會，本公司及其附屬公司仍在其穩固基礎上，靈活應對市場變化，並於2022財年實現穩健增長。面對嚴峻的逆境，本公司及其附屬公司共同努力，成為應對挑戰及不確定性的最佳拍檔。

隨著疫情於2022年第一季度後開始緩和，集團業務所在地區的物業及酒店市場已漸見起色。然而，宏觀經濟環境及房屋政策仍為市場帶來不明朗因素。儘管如此，鑑於市場需求仍然強勁，加上集團能夠提供滿足消費者需求的優質項目，集團對物業及酒店市場的前景保持審慎樂觀。

集團將繼續秉持其發展及投資策略，以便為中長期發展鋪路，並會妥善裝備集團以面對未來挑戰及不明朗因素。集團將審慎地增加土地儲備，提升集團的資產負債表現及現金流量；同時伺機而行，把握機會推動增長。

## 財務回顧

### 分部業績分析

#### 物業發展

於年內，集團已自於香港及中國內地提供之物業銷售及其他服務入賬分部收入2,963.2百萬港元(2021年：2,784.9百萬港元)及淨溢利450.1百萬港元(2021年：735.8百萬港元)。主要貢獻來源包括香港意堤及意峰，以及中國內地家逸園、畔月灣及中山學林苑所錄得之銷售。而於上年度，主要貢獻來源包括中國內地耦園及中山學林苑之銷售。於2022年3月31日，集團已出售但未入賬之物業銷售額達119.4百萬港元。

#### 物業投資

集團錄得分部收入500.3百萬港元(2021年：502.7百萬港元)及分部溢利920.7百萬港元(2021年：539.2百萬港元)。分部溢利之大幅增加乃主要由於：(i)三項位於日本之投資物業之出售事項之已變現出售收益於年內完成後入賬；(ii)集團分佔興業太古滙之業績由226.9百萬港元增加至276.4百萬港元；及(iii)集團新收購之寫字樓杭州金沙印象城及新翻新之西港都會中心提升集團位於中國內地及香港之物業組合，並帶來即時租金收入。

## 交通服務及物業管理

於疫情下，物業管理服務繼續為集團之收益及淨溢利提供穩定來源。隨著新型冠狀病毒疫情回穩，社交距離限制逐步放寬，愉景灣交通服務的平均每日載客量已回升，而渡輪及大部分巴士服務收入已回復疫情前的正常水平。本分部錄得收益224.1百萬港元(2021年：206.6百萬港元)及溢利37.5百萬港元(2021年：62.3百萬港元)。與上年度相比，因燃料成本上漲及香港政府防疫抗疫基金之多項補貼結束，本分部之溢利減少39.8%。

## 酒店業務

該分部錄得收入218.4百萬港元(2021年：124.4百萬港元)及虧損31.3百萬港元(2021年：82.4百萬港元)。酒店業務為集團受到重擊的其中一個分部，此乃由於The Sukhothai Bangkok的營運表現於年內大部分時間因新冠肺炎疫情導致的封鎖措施而受到入住率下降的影響。然而，香港愉景灣酒店憑藉其獨特的宅度假吸引力，成功錄得高於市場的入住率及房價表現，有助減少該分部的整體虧損。

## 休閒業務

該分部主要包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會、LYC、DBIR及牡丹軒中菜廳。該分部於年內錄得收入261.9百萬港元(2021年：190.9百萬港元)及虧損5.7百萬港元(2021年：溢利10.6百萬港元)。於年內，LYC會員及進駐率快速增長，而愉景灣高爾夫球會債權證轉讓增加，帶動分部收入增加。然而，分部業績因疫情影響及若干業務單位自開業以來仍處於營運初期而減少16.3百萬港元。

## 流動資金及財務資源

### 債務淨額及資本結構

於2022年3月31日，集團持有銀行結餘及現金總額2,717.7百萬港元(2021年：3,060.9百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額10,655.4百萬港元(2021年：7,684.8百萬港元)後之債務淨額為7,937.7百萬港元(2021年：4,623.9百萬港元)。

於2022年3月31日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔43%、人民幣約佔26%、美元約佔2%、日圓約佔26%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2022年3月31日，集團之債務組合主要包括為其一般營運資金及發展項目提供融資之雙邊及銀團銀行貸款。集團已於2021年5月透過中期票據計劃發行300百萬港元之非上市票據。

銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內的佔22.4% (2021年：10.1%)、一年至兩年內的佔30.4% (2021年：1.4%)、兩年至五年內的佔44.4% (2021年：88.5%) 及五年以上的佔2.8% (2021年：無)。

於2022年3月31日，集團所有銀行借貸及其他貸款均按浮動利率計息，而非上市票據則按固定利率計息。集團之銀行借貸及其他貸款總額中以港元計值的約佔97%，其餘則為日圓。

### **股東資金及資本負債比率**

於2022年3月31日，集團之股東資金增加1,343.0百萬港元至25,026.9百萬港元 (2021年：23,683.9百萬港元)。

於2022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31.7% (2021年：19.5%)。

### **備用信貸**

於2022年3月31日，集團之備用貸款總額為14,638.6百萬港元 (2021年：10,461.0百萬港元)，其中86.3%為已承諾信貸額。

於2022年3月31日，未動用之信貸額約為3,956.2百萬港元 (2021年：2,772.4百萬港元)。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。

於本年度，平均融資成本為年利率1.1%，而去年同期為年利率1.4%。

憑藉未動用貸款融資、庫存現金及預期營運現金流，集團具備足夠的財務資源，可為其現有承諾及日後之潛在投資機會提供資金。

### **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。

衍生金融工具的使用受到嚴格監控，並主要用以管理所承擔之利率及貨幣風險。集團之政策為嚴格限制使用金融衍生工具作投機用途。



## 主要收購事項、項目及出售事項

於2021年4月，集團完成收購位於上環荷李活道及摩羅上街之18個商舖及住宅單位，代價為375.3百萬港元。

於2021年6月，集團完成收購一幅位於杭州市臨安區之地塊，代價為557.0百萬港元。

於2021年5月及8月，集團完成愉景灣總綱圖則第7.0E號之補地價，總額為5,240.2百萬港元。

於2021年9月至12月，集團已就收購位於杭州市錢塘區名為金沙印象城之零售連辦公樓之辦公室單位及車位使用權支付分期付款總額人民幣409.6百萬元。剩餘代價人民幣4.0百萬元預期將於2022年第3季度支付。

於2022年1月，集團已支付總代價1,023.0百萬港元以收購位於上海松江區的一幅地塊。

於2021年10月及2022年2月，集團已出售位於日本之五項投資物業，總代價為1,459.4百萬港元。三項投資物業之出售已於2021年11月完成，而其餘兩項投資物業亦已於2022年4月完成出售。

## 資產抵押

於2022年3月31日，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854.5百萬港元(2021年：803.9百萬港元)之貸款向銀行作後償保證。

## 財務擔保合約

集團以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財務擔保合約於2022年3月31日為107.1百萬港元(2021年：103.2百萬港元)。

本公司按股權比例就一家合營公司獲授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2022年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,616.1百萬港元(2021年：1,052.5百萬港元)。

除上文披露者外，於2022年3月31日，集團並無其他重大財務擔保合約。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司上市之任何證券。

## 企業管治

本公司已全面遵守對2022財年生效並適用的聯交所證券上市規則附錄14企業管治守則（「企管守則」），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2021/2022年報中企業管治報告內。自刊發本公司截至2021年9月30日止6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2022財年之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意初步公告所載關於集團截至2022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。羅兵咸永道會計師事務所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，因此羅兵咸永道會計師事務所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**  
執行主席  
查懋成

香港，2022年6月29日

於本公告日期，董事會成員為：

### **執行主席**

查懋成先生

### **非執行副主席**

王查美龍女士

### **執行董事**

鄧滿華先生 (董事總經理)

張浩觀先生

顏文英女士

### **非執行董事**

夏佳理先生

查懋德先生

### **獨立非執行董事**

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

邵蓓蘭女士

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