

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。



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2023年9月30日止6個月 之 中期業績公告

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2023年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

集團錄得綜合收入3,157.1百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：796.3百萬港元)，較去年同期增長296.5%。基礎溢利(撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額74.5百萬港元)(「基礎溢利」)為192.2百萬港元，上升576.8%。

綜合收入及基礎溢利大幅上升，主要由於去年同期之收入及溢利基數相對較低，在此期間香港及中國內地並無新發展項目完成。於本期間，在中國內地之星逸園住宅項目開售，成為集團綜合收入及基礎溢利之主要驅動力，導致兩項財務指標大幅增加。加上集團物業投資帶來之穩健收入及溢利貢獻，集團之分部業績為504.5百萬港元，較去年同期上升138.5%。

同時，集團之基礎溢利受加息、人民幣、泰銖及日圓持續貶值之影響，財務費用及匯兌虧損淨額於本期間均錄得增加。

經計入投資物業公平值變動之未變現虧損淨額後，本公司擁有人應佔溢利為117.7百萬港元，較去年同期之17.6百萬港元增加568.8%。

本期間每股基本盈利為7.9港仙，去年同期則為1.2港仙。

中期股息

董事會已議決不會就本期間向其股東宣派任何中期股息。於去年同期，本公司亦無向其股東派付中期股息。

簡明綜合損益表

	附註	截至9月30日止6個月	
		2023年 百萬港元 (未經審核)	2022年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	3,157.1	796.3
銷售成本		<u>(2,046.4)</u>	<u>(443.5)</u>
毛利		1,110.7	352.8
其他收入		81.2	105.1
其他收益及虧損		(177.2)	(111.1)
銷售、行政及其他營運開支		(398.1)	(310.2)
投資物業公平值變動及出售之收益			
出售時之已變現收益		0.7	26.9
未變現虧損		(83.7)	(16.6)
財務費用	4	(189.9)	(85.3)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>117.9</u>	<u>123.8</u>
除稅前溢利	5	461.5	85.3
稅項	6	<u>(345.9)</u>	<u>(46.4)</u>
期內溢利		<u>115.6</u>	<u>38.9</u>
下列應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人	7	117.7	17.6
非控股權益		<u>(2.1)</u>	<u>21.3</u>
		<u>115.6</u>	<u>38.9</u>
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		<u>7.9</u>	<u>1.2</u>
攤薄		<u>7.9</u>	<u>1.2</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元 (未經審核)	2022年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	<u>115.6</u>	<u>38.9</u>
其他全面(開支)/收益：		
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：		
期內公平值變動	(4.5)	(21.4)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>-</u>	<u>0.1</u>
	<u>(4.5)</u>	<u>(21.3)</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	(363.7)	(888.9)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(379.0)	(743.3)
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	<u>-</u>	<u>1.9</u>
	<u>(742.7)</u>	<u>(1,630.3)</u>
期內其他全面開支，扣除稅項	<u>(747.2)</u>	<u>(1,651.6)</u>
期內全面開支總額	<u>(631.6)</u>	<u>(1,612.7)</u>
下列應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(629.5)	(1,634.0)
非控股權益	<u>(2.1)</u>	<u>21.3</u>
	<u>(631.6)</u>	<u>(1,612.7)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2023年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		14,131.3	14,157.2
物業、廠房及設備		2,611.8	2,648.1
無形資產		9.8	-
使用權資產		74.0	78.2
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益		9,639.7	10,105.3
供出售待發展物業		3,026.8	3,149.7
按公平值計入其他全面收益計量之 股本工具		19.6	24.7
按公平值計入損益之金融資產		427.9	462.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		28.1	49.5
其他資產		341.1	396.8
遞延稅項資產		51.6	109.4
		<u>30,361.7</u>	<u>31,181.0</u>
流動資產			
存貨		33.6	31.8
持作出售物業		571.5	2,337.5
供出售發展中物業		6,383.2	6,067.8
應收貿易賬款及其他應收款項	10	41.2	47.6
按金、預付款項及其他應收款項		1,166.4	750.4
按貸款予合營公司		277.1	-
應收聯營公司款項		4.0	4.0
應收合營公司款項		173.8	192.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		32.8	21.6
可退回稅項		89.3	56.0
銀行結餘及現金		2,992.2	6,212.6
		<u>11,765.1</u>	<u>15,721.4</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	1,010.7	1,169.3
已收按金及其他金融負債		159.4	1,363.1
合約負債		99.9	2,075.4
一年內到期之銀行及其他貸款		2,398.6	2,297.4
租賃負債		6.0	6.0
應付稅項		295.9	291.0
		<u>3,970.5</u>	<u>7,202.2</u>
流動資產淨值		<u>7,794.6</u>	<u>8,519.2</u>
總資產減流動負債		<u>38,156.3</u>	<u>39,700.2</u>

	2023年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2023年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
合約負債	56.8	70.9
一年後到期之銀行及其他貸款	8,322.8	9,281.7
租賃負債	44.8	47.9
一年後到期之其他負債	2,677.4	2,621.9
遞延稅項負債	<u>435.7</u>	<u>406.9</u>
	<u>11,537.5</u>	<u>12,429.3</u>
	<u>26,618.8</u>	<u>27,270.9</u>
資本及儲備		
股本	371.3	371.3
儲備	<u>23,382.2</u>	<u>24,026.6</u>
本公司擁有人應佔權益	23,753.5	24,397.9
非控股權益	<u>2,865.3</u>	<u>2,873.0</u>
	<u>26,618.8</u>	<u>27,270.9</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止6個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公平值（如適用）計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除下文附註2(a)所載述者外，編製截至2023年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至2023年3月31日止年度之年報所載者一致。

(a) 集團採納之經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團已就編製集團簡明綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2023年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約
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12號(修訂本)	國際稅制改革—第二支柱模型規則

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈但毋須於當前報告期間強制生效，而集團亦無提前採納。該等新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對集團之簡明綜合財務報表構成重大影響。

3. 收入及分部資料

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。

收入分類

	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2023年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	2,457.2	-	-	-	-	2,457.2
酒店收入	-	-	-	118.5	-	118.5
提供其他服務	29.4	53.5	125.6	-	142.6	351.1
來自客戶合約之收入	2,486.6	53.5	125.6	118.5	142.6	2,926.8
租金收入	-	228.5	1.0	-	0.8	230.3
綜合收入，如呈報	2,486.6	282.0	126.6	118.5	143.4	3,157.1
地區市場：						
香港	151.5	271.0	126.6	87.5	143.4	780.0
中國內地	2,173.4	10.3	-	-	-	2,183.7
日本	-	0.7	-	-	-	0.7
東南亞	161.7	-	-	31.0	-	192.7
總計	2,486.6	282.0	126.6	118.5	143.4	3,157.1
收入確認時間：						
於某個時間點	2,468.6	-	115.5	44.2	81.6	2,709.9
隨時間	18.0	53.5	10.1	74.3	61.0	216.9
總計	2,486.6	53.5	125.6	118.5	142.6	2,926.8

	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2022年9月30日止6個月						
貨品或服務種類：						
銷售物業	126.5	-	-	-	-	126.5
酒店收入	-	-	-	126.4	-	126.4
提供其他服務	<u>12.5</u>	<u>16.1</u>	<u>127.8</u>	<u>-</u>	<u>148.6</u>	<u>305.0</u>
來自客戶合約之收入	139.0	16.1	127.8	126.4	148.6	557.9
租金收入	<u>-</u>	<u>237.5</u>	<u>0.4</u>	<u>-</u>	<u>0.5</u>	<u>238.4</u>
綜合收入，如呈報	<u>139.0</u>	<u>253.6</u>	<u>128.2</u>	<u>126.4</u>	<u>149.1</u>	<u>796.3</u>
地區市場：						
香港	58.2	240.5	128.2	100.8	149.1	676.8
中國內地	80.4	12.8	-	-	-	93.2
日本	-	0.3	-	-	-	0.3
東南亞	<u>0.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.6</u>	<u>-</u>	<u>26.0</u>
總計	<u>139.0</u>	<u>253.6</u>	<u>128.2</u>	<u>126.4</u>	<u>149.1</u>	<u>796.3</u>
收入確認時間：						
於某個時間點	126.5	-	120.1	56.2	89.8	392.6
隨時間	<u>12.5</u>	<u>16.1</u>	<u>7.7</u>	<u>70.2</u>	<u>58.8</u>	<u>165.3</u>
總計	<u>139.0</u>	<u>16.1</u>	<u>127.8</u>	<u>126.4</u>	<u>148.6</u>	<u>557.9</u>

分部資料

以下為根據營運及可呈報分部分析回顧期內集團之收入及業績：

	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2023年9月30日止6個月						
收入						
分部收入-集團、聯營公司及合營 公司對外部客戶之銷售額	2,839.9	1,173.9	126.6	118.5	143.4	4,402.3
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(353.3)</u>	<u>(891.9)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,245.2)</u>
綜合收入，如呈報	<u>2,486.6</u>	<u>282.0</u>	<u>126.6</u>	<u>118.5</u>	<u>143.4</u>	<u>3,157.1</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)	180.9	439.2	15.0	(15.2)	(12.0)	607.9
撇除非集團分佔聯營公司及合營公司 之已變現業績	<u>33.6</u>	<u>(137.0)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(103.4)</u>
集團應佔業績	<u>214.5</u>	<u>302.2</u>	<u>15.0</u>	<u>(15.2)</u>	<u>(12.0)</u>	<u>504.5</u>
未分配其他開支						(21.8)
未分配公司費用						(104.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(181.0)
投資物業公平值變動之未變現虧損淨額(附註b)						(83.7)
集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值 變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項						<u>2.5</u>
期內溢利						115.6
非控股股東分佔期內虧損						<u>2.1</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u>117.7</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2022年9月30日止6個月						
收入						
分部收入-集團、聯營公司及合營 公司對外部客戶之銷售額	184.8	1,108.1	128.2	126.4	149.1	1,696.6
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(45.8)</u>	<u>(854.5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(900.3)</u>
綜合收入，如呈報	<u>139.0</u>	<u>253.6</u>	<u>128.2</u>	<u>126.4</u>	<u>149.1</u>	<u>796.3</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)	(126.5)	405.9	32.2	(4.9)	17.1	323.8
撇除非集團分佔聯營公司及合營公司 之已變現業績	<u>15.0</u>	<u>(127.3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112.3)</u>
集團應佔業績	<u>(111.5)</u>	<u>278.6</u>	<u>32.2</u>	<u>(4.9)</u>	<u>17.1</u>	211.5
未分配其他開支						(13.0)
未分配公司費用						(58.8)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(89.8)
投資物業公平值變動之未變現虧損淨額(附註b)						(16.6)
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>5.6</u>
期內溢利						38.9
非控股股東分佔期內溢利						<u>(21.3)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利						<u>17.6</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，撇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2023年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現虧損淨額為83.7百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：16.6百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損83.7百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：16.6百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(截至2022年9月30日止6個月：零港元)。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	282.5	98.6
非控股股東墊款	62.6	30.0
租賃負債	1.1	1.2
銀行及其他貸款安排費用	<u>16.0</u>	<u>15.0</u>
	362.2	144.8
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(172.3)</u>	<u>(59.5)</u>
	<u>189.9</u>	<u>85.3</u>

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業及在建資產融資，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5.78%(截至2022年9月30日止6個月：2.24%)。

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
除稅前溢利已(計入)/扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(41.9)	(19.1)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損淨額	(0.2)	0.1
撤銷附屬公司註冊之收益淨額	-	(0.5)
匯兌虧損淨額	76.7	70.8
物業、廠房及設備折舊	87.1	96.1
使用權資產折舊	4.0	4.4
無形資產攤銷	1.1	-
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	16.6	35.5
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	9.9	3.1
供出售發展中物業之減值虧損	69.7	-
政府補助及補貼	<u>(23.0)</u>	<u>(60.3)</u>

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	25.3	25.0
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	63.9	96.4
土地增值稅	<u>158.3</u>	<u>8.3</u>
	247.5	129.7
本期間遞延稅項	<u>98.4</u>	<u>(83.3)</u>
	<u>345.9</u>	<u>46.4</u>

根據自1994年1月1日起生效且於2011年1月8日經修訂之中華人民共和國(「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)。

7. 本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利包括：

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
(a) 期內投資物業公平值變動之未變現(虧損)/收益淨額		
– 集團	(83.7)	(16.6)
遞延稅項支出	–	–
非控股權益應佔	<u>6.7</u>	<u>0.2</u>
	(77.0)	(16.4)
– 合營公司，扣除遞延稅項	<u>2.5</u>	<u>5.6</u>
	<u>(74.5)</u>	<u>(10.8)</u>
(b) 撇除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利	192.2	28.4
期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>10.1</u>	<u>9.2</u>
	<u>202.3</u>	<u>37.6</u>
小計	127.8	26.8
減：期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>(10.1)</u>	<u>(9.2)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>117.7</u>	<u>17.6</u>

8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
派付截至2023年3月31日止財政年度之末期股息每股1港仙 (截至2022年9月30日止6個月：派付截至2022年3月31日止財政年度之末期股息每股5港仙)	<u>14.9</u>	<u>74.3</u>

本公司董事不宣派任何截至2023年及2022年9月30日止6個月之中期股息。

9. 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：

	截至9月30日止6個月		
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	
盈利			
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>117.7</u>	<u>17.6</u>	
		截至9月30日止6個月	
		2023年	2022年
股數			
計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目	<u>1,485,301,803</u>	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>—</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>1,485,301,803</u>	

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2023年及2022年9月30日止6個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 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。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：

	2023年	2023年
	9月30日	3月31日
	百萬港元	百萬港元
尚未到期	19.8	24.5
逾期：		
0-60天	15.0	13.4
61-90天	2.8	1.6
超過90天	<u>3.6</u>	<u>8.1</u>
	<u>41.2</u>	<u>47.6</u>

11. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2023年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款89.1百萬港元(2023年3月31日：54.8百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2023年 9月30日 百萬港元	2023年 3月31日 百萬港元
尚未到期	44.8	39.4
逾期：		
0-60天	40.8	13.4
61-90天	0.3	-
超過90天	<u>3.2</u>	<u>2.0</u>
	<u>89.1</u>	<u>54.8</u>

業務回顧

(除另有說明者外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。)

物業發展及投資

集團於本期間物業發展及投資業務的收入達3,357百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入589百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達517百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益115百萬港元。

物業發展

香港

香港經濟在疫情後的復甦步伐緩慢，2023年第二季度本地生產總值按年增長僅為1.5%，相比第一季度有所放緩，主要是由於出口需求疲弱和投資支出下降所致。與此同時，住宅地產市場的交易量減少，樓價在此期間持續下跌。這些趨勢主要受到利率上升和整體經濟疲弱的影響。集團預計在短期內這種下行趨勢將持續，集團將謹慎評估形勢，並相應地對策略進行調整。

於集團持有50%權益的愉景灣，品牌推廣、發展和升級相關工作在本期間持續進行。「愉景灣2.0」藍圖中的不同倡議按計劃推展，旨在提升愉景灣區內的設施和服務，其中包括興建愉景灣多用途活動中心，將提供多元化的教育、體育和休閒活動。

集團一直致力將愉景灣打造成充滿活力且備受追捧的社區與目的地，積極推廣環保、熱愛運動和注重健康的生活態度。

於本期間，多項品牌推廣活動及第三方舉辦的活動，包括著名的「愉景灣沙灘獵蛋奇兵2023」和全香港最大規模的沙灘音樂節「The NextWave沙灘音樂節」，均在愉景灣舉行。這些活動吸引了大量遊客，為集團的交通服務和區內的零售商店帶來可觀的收入，並顯著提高愉景灣品牌的曝光率。

除了這些旗艦活動外，集團積極與香港旅遊發展局合作，開拓會議展覽及獎勵旅遊市場。此外，預計在2024年初將啟動一系列愉景灣品牌活動，旨在使品牌煥發活力，將之定位為國際化的社區和目的地。

愉景灣總綱圖則第7.0E號令區內新增超過130萬平方呎的建築面積，提供超過1,400個住宅單位。第一階段(第19期)的上蓋建築工程預計將於2025年底完成，而下一階段(第20期)的地基工程將於2024年底展開。

愉景灣6f區的規劃正按計劃進行，完成後將供應約500個住宅單位。10b區及遊艇會B區更改土地用途申請已於今年八月獲城市規劃委員會批准，這些項目將提供超過800個住宅單位，包括中層、低層和花園洋房，均享有景色優美的海景，並設有一條長達350米的海濱長廊。

在其他地區，位於荷李活道及摩羅上街的住宅重建項目正在進行地基工程，預期將於2025年底竣工。

儘管市場環境欠佳，集團在香港多個住宅項目的銷售仍在持續進行，其中包括由集團與希慎興業有限公司共同發展的大埔豪宅項目林海山城（持股比例分別為40%及60%）。

集團的香港住宅項目概述如下：

項目	截至2023年9月30日的狀況
----	-----------------

愉景灣意堤 (佔50%權益)	單位總數: 196 已售單位: 191 (本期間售出1個) 本期間銷售收益: 52.3百萬港元 3個已售單位的收入已於本期間入賬
-------------------	---

愉景灣意峰 (佔50%權益)	單位總數: 21幢花園洋房 已售單位: 8 (本期間售出1個) 本期間銷售收益: 53.0百萬港元 1個已售單位的收入已於本期間入賬
-------------------	---

大埔林海山城 (佔40%權益)	單位總數: 262 已售單位: 27 (本期間售出9個) 本期間銷售收益: 299.8百萬港元 13個已售單位的收入已於本期間入賬
--------------------	--

中國內地

在本期間，中國內地的房地產市場面臨挑戰。住房成交量及價格下降，房地產投資也出現下滑。當局因而採取了一系列措施穩定市場，包括降低貸款利率和放寬購房限制。面對這些市場風險，集團密切關注市場形勢的變化，並不斷審視其投資、發展、銷售和營銷策略，並致力實踐提供優質項目的承諾。

位於嘉興市的豪華住宅項目星逸園，提供392個高層公寓單位及別墅，該項目於2023年3月開售，截至2023年9月30日已售出99%的單位。大部份單位已於7月交付買家。

2023年3月，集團收購位於嘉興市南湖新區住宅地塊，總樓面面積為1,415,000平方呎。該地將開發成一個高級公寓項目，地積比為2:1。設計方案已提交審批，預計工程將於2024年3月開始。

位於杭州市的高級低密度項目耦賢里的建築工程正如期進行，該項目將會提供245個公寓單位及50幢別墅，預計於2024年1月竣工。

集團於2022年1月收購位於上海市松江區的住宅項目，於2023年8月命名為「興雲間」，將發展為低密度住宅，提供約300個分層單位及花園洋房。上蓋建築工程正在進行中，銷售活動計劃於2023年底展開。

中國內地的主要發展中住宅項目如下：

項目	總樓面面積(平方呎)	截至2023年9月30日的狀況
浙江省嘉興市		
南湖新區2023-06號地塊	1,415,000	設計方案已提交相關部門審批，隨後會提交建築圖則 預期動工時間：2024年3月
浙江省杭州市		
耦賢里	430,000	245個低層公寓單位及50幢別墅 建築工程:目前正進行室內裝修和戶外園林工程 預期落成時間：2024年1月
上海市		
興雲間	350,000	約300個單位，地積比率為1:1 正進行上蓋建築工程 銷售活動預計於2023年底展開

物業投資

香港

隨著國際邊境重新開放，香港的經濟逐步恢復，入境旅遊人數和消費支出也略有增長。預計來自中國內地和海外的遊客到訪將在一定程度上刺激香港的經濟增長。此外，政府的一系列措施，包括「香港夜繽紛」活動，將促進經濟擴張。

在本期間，集團採納的租賃策略旨在維持高出租率並吸引新租戶，當中涵蓋各種營銷活動，提供靈活的租賃條款，並提供傢俱和裝修配套，以滿足潛在租戶的各種需求。

集團在愉景灣的物業投資項目(集團持有50%權益)於本期間表現穩定，愉景廣場(連同擴展部分)及愉景北商場的平均出租率為82%。集團正計劃優化愉景灣的設施及環境，為居民和遊客提供煥然一新的體驗。

雖然外圍環境充滿挑戰，集團成功保留荃灣中染大廈主要零售和辦公室租戶，同時也吸納了一些新租戶，因而在本期間平均出租率達92%。由於消費者情緒改善，8咪半商場的零售額和客流量都有所增加，在本期間平均出租率令人滿意，達99%。

於本期間，位於土瓜灣聯合報大廈的平均出租率接近100%。集團已取得規劃許可，將該大廈的土地用途由工業改為住宅，現正進行項目規劃。

於本期間，位於長沙灣一幢在2021年中完成翻新工程、樓高24層的辦公樓西港都會中心平均出租率有所提升，達90%，部分原因是由於成功吸納新租戶。而位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈的平均出租率為96.8%。

中國內地

於本期間，位於上海市的興業太古滙（集團持有50%股權）的兩幢辦公樓香港興業中心一座及二座合共錄得98%的平均出租率，而其零售商場的平均出租率也達87%。隨著上海恢復正常的社交活動，零售業務的銷售額增長超過50%，客流量更達三倍。

如此佳績乃歸功於興業太古滙作為頂級奢華和高端購物點的定位。其強勁的零售組合涵蓋頂尖美妝品牌和設計師品牌，加上多類型的餐飲場所，有助於興業太古滙在市場上建立獨特的市場地位及優勢。

集團在杭州市的香港興業國際中心擁有156個辦公室單位和62個停車泊位使用權，該物業在本期間的平均出租率為84%。該項目成功保留了來自電子商務、網絡直播和互聯網媒體相關行業的主要辦公室租戶。隨著杭州辦公室市場漸趨穩定，集團致力於實施有效的營銷策略，改善物業狀況，以提高競爭力並吸引優質租戶。

交通服務及物業管理

交通服務

愉景灣的交通服務由集團旗下附屬公司負責營運，集團持有該等公司50%權益。隨着社會及經濟活動復常，愉景灣的渡輪及陸路交通服務需求回升。然而，燃料價格大幅飆升及嚴重人手短缺，當中司機短缺最為明顯，均為集團的交通服務帶來挑戰。儘管如此，政府近期推出輸入勞工計劃有助解決司機短缺問題。

集團正於巴士安裝先進的車隊管理系統，運用創新科技提升營運效率。有關系統能實時監察車務狀況和提升調配車輛及人手的效率。為配合集團減少車輛廢氣排放的可持續發展目標，集團積極為客運及後勤服務引進更多電動車輛。

愉景灣碼頭和中環三號碼頭的翻新工程預計分別於2023年底及2024年初完成，提升乘客體驗。

物業管理

於本期間，集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務表現出色，其對可持續發展的承諾及優質服務備受讚賞。落實環保管理措施仍是首要任務，確保集團營運過程中優先考慮環保因素。於愉景灣推行的可持續發展措施繼續獲得居民積極參與，反映區內居民在可持續發展的參與度不斷提升。

為遵守於2023年8月1日生效的物業管理發牌制度之法定要求，集團的住宅及商業物業管理公司已獲取所需牌照，進一步強化集團提供優質物業管理服務的承諾。

酒店及休閒業務

酒店業務

國際旅遊正在復甦，集團酒店業務所在的城市亦逐漸恢復，情況接近疫情前的水平。集團藉此良機推行更多市場及推廣活動，以增加酒店房間入住率及使用率。

香港

於本期間，訪港旅客顯著回升。然而，港人外遊增加也為集團的酒店業務帶來挑戰。

香港愉景灣酒店(集團持有50%權益)於本期間加強其婚宴及活動場地業務，在2023年5月策劃一場婚禮展覽，也透過宣傳活動，推廣其會議展覽及獎勵旅遊業務。酒店推出的主題住宿套餐十分成功，本期間內平均入住率錄達70%，於同業中表現出眾。展望未來，酒店將進行海外銷售、參與旅遊展銷會和婚禮展覽，以及更新銷售和營銷方案，以提升營業收入。

中國內地

中國內地積壓已久的旅遊需求及海外旅遊的緩慢復甦有助國內旅遊的反彈。上海素凱泰酒店及鋪舍(集團持有兩者50%權益)受惠於這一上升趨勢，於本期間內平

均入住率達78%。兩間酒店均成為國際知名奢侈品牌首選的活動場地。此外，集團與高端市場的商業夥伴展開策略性合作，協力提升品牌知名度。

泰國

在旅遊業復甦帶動下，泰國經濟回穩。The Sukhothai Bangkok繼續受惠於外國遊客的增長。為提升住客體驗，本期間內已完成酒店泳池的翻新工程；而客房翻新及豪華水療設施The Sukhothai Spa也接近竣工，預計於2024年1月開幕。

休閒業務

集團的休閒業務正穩步確立作為行業領導者的地位，其創新的設計、頂尖的基礎設施、先進的科技和卓越的營運標準使其與別不同。

Lantau Yacht Club(「LYC」)擁有香港最新及唯一獲得五金錨獎的遊艇碼頭，於本期間繼續吸納新會員，未來將致力吸納更多持有中型休閒遊艇或帆船的新會員。

於本期間，愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)錄得多宗會籍轉讓，反映球會對高球愛好者的吸引力。今年是DBGC成立四十週年，將舉辦週年高爾夫球比賽及晚宴等多項活動，慶祝這個重要里程碑。

愉景灣溜冰場繼續加強其作為國際性比賽場地及培育溜冰精英學院的地位。溜冰場在2023年8月舉辦全球最大的業餘花式溜冰賽「2023亞洲滑冰邀請賽」，共1,750位選手參加超過4,300個項目，另於2023年5月舉辦「大灣區冰球錦標賽2」，吸引來自10個國家及城市共16支冰上曲棍球隊伍參加。溜冰場將會在未來數月舉辦更多國際性大型賽事。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

人力資源

截至2023年9月30日，集團共有1,460名員工，組成多元化及優秀的團隊。集團明白在不斷演變的人力資本市場上保持競爭力的重要性，將繼續致力改善其人才管理措施。除營造良好工作環境及建立具吸引力的企業文化，集團人力資源部遵循最佳營運規範，提升員工參與及滿意度。

最佳營運規範包括嚴謹的績效管理系統，確保訂立清晰期望、提供恆常回饋及發展機會。此外，集團推行全面的員工發展計劃，涵蓋培訓及指導，幫助員工從中增長知識、獲取新技能，並在集團內發展職涯。

此外，集團重視工作與生活平衡以及員工的身心健康。集團實施靈活的工作安排，例如彈性工作時間，讓員工能兼顧個人事務及工作。集團也推行全面的健康計劃「至Fit興業人」，透過舉辦各項健體活動、提供精神健康支援及壓力管理資源，建立正面的工作環境和關顧員工的身心健康。

集團本期間內成立員工康樂小組「HKRI Fun Club」，其首要目標為透過運動、遊戲及興趣班等各類活動，促進員工關係及參與度。

於本期間，集團獲強制性公積金計劃管理局頒發「積金好僱主2022-23」獎項，表揚集團致力加強員工的退休保障。

展望

受2022年起多次加息、地緣政治環境不穩、內房企業資金流動性緊張以及市場氣氛低迷等一籃子因素影響，中國內地及香港的經濟於本期間表現疲弱。

中國內地監管機構在2023年8月推行一系列振興樓市的政策，包括下調按揭利率、放寬住宅限購及降低存款準備金率，以支持內地房地產發展商及穩定樓市。集團對有關政策可改善市場狀況和刺激需求，並逐步帶動樓市反彈持審慎樂觀態度。

集團在中國內地的策略性重點是繼續於長三角地區拓展業務。憑藉集團的往績，其將在更多範疇上審慎物色新的投資機遇。

香港特別行政區行政長官於2023年10月發表的施政報告中，公佈多項放寬樓市及其他刺激經濟活動的措施，以提振市場氣氛。此等措施普遍受到市場歡迎，並有望推動目前低迷的房地產市場。

集團積極應對市場轉變，旗艦項目愉景灣將提供全新住宅及休閒選擇，滿足住客及有意置業人士不斷變更的需求。連同在香港的其他發展項目，加上靈活應變及行之有效的策略，集團已準備好應對市場的不確定性。

至於酒店及休閒業務，集團積極運用各業務的獨特條件及吸引力，為追求高端品味及生活享受的客戶提供專屬的體驗。

集團將持續提升服務及產品，配以創新和有效的宣傳方案，包括舉辦旗艦活動及國際賽事，以助旗下酒店、會所及休閒業務項目開拓新客源和吸納潛在會員，推動業務發展及提升其市場地位和吸引力。

集團視可持續發展為重要目標，致力建設綠色生活空間及優化基礎建設，滿足其業務所在地充滿活力的社區和各持份者不斷改變的需求。

面對當下極具挑戰的環境，要取得成功及確保長遠增長和發展，集團將維持均衡的業務組合，並繼續物色穩健的地產及酒店投資項目，鞏固集團的良好聲譽及備受尊重的市場地位。

財務回顧

分部業績分析

物業發展

物業發展分部之分部業績錄得溢利214.5百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：虧損111.5百萬港元)。分部業績的好轉是由於星逸園完成銷售，而於去年同期概無新發展項目計劃開售及完成。於2023年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為43.9百萬港元。

物業投資

物業投資分部之分部業績上升8.5%至302.2百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：278.6百萬港元)。於本期間，儘管並無重大出售溢利(截至2022年9月30日止6個月：收益26.9百萬港元)，該分部於本期間僅憑藉原有投資組合產生的收入錄得穩健增長。另一方面，合營公司之酒店及服務式公寓興業太古滙之營運表現於2022年第二季度上海市實施封城後已恢復正常，因此，集團分佔合營公司興業太古滙的業績亦由127.8百萬港元升至137.0百萬港元。

交通服務及物業管理

隨著防疫措施放寬及邊境重新開放，愉景灣與市區之來往交通已恢復正常，渡輪及巴士服務的每日平均載客量呈上升趨勢。惟由於政府削減各項資助收入及員工成本高企，交通服務及物業管理分部之分部業績下跌53.4%至15.0百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：32.2百萬港元)。

酒店業務

於本期間，酒店業務分部錄得整體分部虧損15.2百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：4.9百萬港元)。The Sukhothai Bangkok現正進行客房及設施翻新工程，因此尚未全面營運。另一方面，儘管香港愉景灣酒店維持70%入住率，但在邊境重新開放後，房價及餐飲銷售均有所下跌。政府資助收入於本期間減少亦加劇了分部虧損。

休閒業務

休閒業務分部主要包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、DBGC、LYC及愉景灣溜冰場，於本期間錄得分部虧損12.0百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：溢利17.1百萬港元)。整體分部虧損增加歸因於債券轉讓及會員服務收入減少，以及政府資助收入減少。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2023年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為2,992.2百萬港元(2023年3月31日：6,212.6百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額10,721.4百萬港元(2023年3月31日：11,579.1百萬港元)後之債務淨額為7,729.2百萬港元(2023年3月31日：5,366.5百萬港元)。銀行結餘及現金下跌，部分由於在2023年4月退還從物業買家收取之超額認購款項合共1,206.6百萬港元所致。

於2023年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔38%、人民幣約佔38%、美元約佔7%、日圓約佔9%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2023年9月30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%(2023年3月31日：19.8%)、一年至兩年內的佔48.3%(2023年3月31日：34.2%)、兩年至五年內的佔26.5%(2023年3月31日：43.4%)及五年以上的佔2.8%(2023年3月31日：2.6%)。

於2023年9月30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全部均以港元計值。

股東資金及資本負債比率

於2023年9月30日，集團之股東資金減少644.4百萬港元至23,753.5百萬港元(2023年3月31日：24,397.9百萬港元)。

於2023年9月30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32.5%(2023年3月31日：22.0%)。於2023年3月31日，綜合借貸淨額包括銀行結餘及現金1,206.6百萬港元，乃來自物業買家所收取的超額認購款項，該等款項已於2023年4月退回，倘撇除該等款項，於2023年3月31日之資本負債比率為26.9%。

備用信貸

於2023年9月30日，集團之備用貸款總額為17,211.0百萬港元(2023年3月31日：17,523.8百萬港元)，其中85.4%為已承諾信貸額。

於2023年9月30日，未動用之信貸額約為6,468.2百萬港元(2023年3月31日：5,918.2百萬港元)。於本期間，平均融資成本為年利率5.5%，而去年同期為年利率1.8%。

於本期間，營運業務所用現金淨額為1,699.9百萬港元(截至2022年9月30日止6個月：346.9百萬港元)，其中主要包括於4月向潛在買家退還超額認購款項1,206.6百萬港元。集團認為，根據其於2023年9月30日的現金及銀行結餘以及未動用銀行融資總額，集團擁有充足的流動資金，以及其可隨時從貸款及債務資本市場獲得資金，有鑒於此，集團將具有充足之融資能力，為其營運及發展項目提供資金。

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。

集團之債務管理策略為維持基本水平之債務，作為資本結構之一部分，並擬於信貸融資到期時重續或延長該等信貸融資。集團採取多元化策略管理其債務，包括為其借貸安排不同之續期時段及到期日。集團可與原貸款人重續於一年內到期之信貸融資，或以其他信貸融資取而代之。

主要收購事項及項目

集團透過土地競拍收購位於中國嘉興市之一幅地塊，已於2023年4月支付30%按金513.6百萬港元。連同於2023年3月支付之初期按金，集團合共已支付50%之土地成本，預期剩餘50%將於2024年第二季度支付。

於2023年6月，集團收購位於日本北海道二世古之甘露之森酒店，代價為117.9百萬港元。

資產抵押

於2023年9月30日，集團概無就銀行貸款抵押投資物業(2023年3月31日：434.0百萬港元)。

於2023年9月30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1,598.7百萬港元(2023年3月31日：1,506.3百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

財務擔保合約

於2023年9月30日，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為92.7百萬港元(2023年3月31日：98.9百萬港元)。

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2023年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,087.9百萬港元(2023年3月31日：1,252.0百萬港元)。

除上文披露者外，於2023年9月30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

於本期間，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

本公司致力達致良好企業管治，並深信此乃令其業務及營運取得成功之核心因素。於本期間，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治守則之原則，並遵守所有適用守則條文及若干建議最佳常規。

審閱中期業績

集團本期間的中期業績未經審核，但已由本公司的審核委員會及集團核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

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，2023年11月22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

李泓熙先生

顏文英女士

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

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