

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2024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2024年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

#### 業績

集團於本期間之收入為852.5百萬港元，較去年同期之3,157.1百萬港元減少73.0%，主要是由於在此期間香港及中國內地並無新發展項目完成，以致本期間的物業發展收入減少。於去年同期，位於中華人民共和國(「中國」)嘉興市的星逸園項目之收入確認為21億港元，該收入在比較兩個期間的差別時相對顯著。若計入集團應佔由集團及其合營公司持有之投資物業公平值變動之未變現虧損淨額321.6百萬港元，以及由集團及其合營公司持有之物業發展項目之非經常性資產減值撥備127.9百萬港元，則集團錄得本公司擁有人應佔虧損474.3百萬港元，較去年同期之本公司擁有人應佔溢利117.7百萬港元減少592.0百萬港元。

#### 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	
		2024年 百萬港元 (未經審核)	2023年 百萬港元 (未經審核)
收入	3	852.5	3,157.1
銷售成本		<u>(553.1)</u>	<u>(2,046.4)</u>
毛利		299.4	1,110.7
其他收入		71.3	81.2
其他收益及虧損		(28.7)	(177.2)
銷售、行政及其他營運開支		(318.1)	(398.1)
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
未變現虧損		(400.5)	(83.7)
財務費用	4	(210.4)	(189.9)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.1)
分佔合營公司業績		<u>96.8</u>	<u>117.9</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(490.3)	461.5
稅項	6	<u>(49.7)</u>	<u>(345.9)</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(540.0)</u>	<u>115.6</u>
下列應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	7	(474.3)	117.7
非控股權益		<u>(65.7)</u>	<u>(2.1)</u>
		<u>(540.0)</u>	<u>115.6</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利	9		
基本		<u>(31.9)</u>	<u>7.9</u>
攤薄		<u>(31.9)</u>	<u>7.9</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	
	2024年 百萬港元 (未經審核)	2023年 百萬港元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	<u>(540.0)</u>	<u>115.6</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	(2.8)	(4.5)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>0.1</u>	<u>-</u>
	<u>(2.7)</u>	<u>(4.5)</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	74.9	(363.7)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	<u>247.7</u>	<u>(379.0)</u>
	<u>322.6</u>	<u>(742.7)</u>
期內其他全面收益/(開支)，扣除稅項	<u>319.9</u>	<u>(747.2)</u>
期內全面開支總額	<u>(220.1)</u>	<u>(631.6)</u>
下列應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(154.4)	(629.5)
非控股權益	<u>(65.7)</u>	<u>(2.1)</u>
	<u>(220.1)</u>	<u>(631.6)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2024年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2024年 3月31日 百萬港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		13,919.2	13,843.2
物業、廠房及設備		2,669.8	2,635.5
無形資產		7.8	8.8
使用權資產		66.7	70.7
聯營公司之權益		-	-
合營公司之權益		10,241.7	9,908.1
供出售待發展物業		3,182.5	3,398.5
按公平值計入其他全面收益計量 之股本工具		15.2	11.5
按公平值計入損益之金融資產		406.6	423.9
按攤銷成本計量之債務工具投資		22.9	11.5
其他資產		301.7	325.2
遞延稅項資產		91.6	58.4
		<u>30,925.7</u>	<u>30,695.3</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		40.3	39.2
持作出售物業		1,141.2	1,405.5
供出售發展中物業		8,044.8	7,261.8
應收貿易賬款	10	52.8	46.1
按金、預付款項及其他應收款項		333.7	360.4
貸款予合營公司		-	119.4
應收聯營公司款項		4.1	4.1
應收合營公司款項		169.7	167.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		22.9	57.3
可退回稅項		65.8	62.5
銀行結餘及現金		2,228.2	1,605.8
		<u>12,103.5</u>	<u>11,129.4</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	1,095.1	1,111.7
已收按金及其他金融負債		157.4	160.5
合約負債		704.8	97.1
一年內到期之銀行及其他貸款		5,983.3	3,744.1
租賃負債		4.1	6.3
應付稅項		241.2	239.1
		<u>8,185.9</u>	<u>5,358.8</u>
流動資產淨值		<u>3,917.6</u>	<u>5,770.6</u>
總資產減流動負債		<u>34,843.3</u>	<u>36,465.9</u>

	2024年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2024年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
合約負債	49.5	226.5
一年後到期之銀行及其他貸款	5,588.7	6,883.1
租賃負債	41.2	42.2
一年後到期之其他負債	2,789.3	2,735.3
遞延稅項負債	<u>442.5</u>	<u>431.9</u>
	<u>8,911.2</u>	<u>10,319.0</u>
	<u>25,932.1</u>	<u>26,146.9</u>
資本及儲備		
股本	371.3	371.3
儲備	<u>22,837.9</u>	<u>22,987.0</u>
本公司擁有人應佔權益	23,209.2	23,358.3
非控股權益	<u>2,722.9</u>	<u>2,788.6</u>
	<u>25,932.1</u>	<u>26,146.9</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2024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2024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2024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2024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及詮釋：

香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排
香港詮釋第5號（經修訂）	財務報表的呈列-借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

#### (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
<b>截至2024年9月30日</b>						
<b>止6個月</b>						
<b>貨品或服務種類：</b>						
銷售物業	175.4	–	–	–	–	175.4
酒店收入	–	–	–	99.3	–	99.3
提供其他服務	11.7	49.1	140.9	–	152.3	354.0
來自客戶合約之收入	187.1	49.1	140.9	99.3	152.3	628.7
租金收入	–	220.6	2.4	–	0.8	223.8
綜合收入，如呈報	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
<b>地區市場：</b>						
香港	90.5	258.1	143.3	60.2	153.1	705.2
中國內地	96.6	10.3	–	–	–	106.9
日本	–	1.3	–	–	–	1.3
東南亞	–	–	–	39.1	–	39.1
總計	187.1	269.7	143.3	99.3	153.1	852.5
<b>收入確認時間：</b>						
於某個時間點	175.4	–	130.9	32.6	88.8	427.7
隨時間	11.7	49.1	10.0	66.7	63.5	201.0
總計	187.1	49.1	140.9	99.3	152.3	628.7

	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						
<b>貨品或服務種類：</b>						
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
<b>地區市場：</b>						
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
<b>收入確認時間：</b>						
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



## 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
<b>截至2024年9月30日止6個月</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	584.2	1,097.2	143.3	99.3	153.1	2,077.1
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(397.1)</u>	<u>(827.5)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(1,224.6)</u>
綜合收入，如呈報	<u>187.1</u>	<u>269.7</u>	<u>143.3</u>	<u>99.3</u>	<u>153.1</u>	<u>852.5</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)	(326.5)	411.5	16.6	(30.7)	(2.0)	68.9
撇除非集團分佔聯營公司及合營 公司之已變現業績	<u>86.2</u>	<u>(126.4)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(40.2)</u>
集團應佔業績	<u>(240.3)</u>	<u>285.1</u>	<u>16.6</u>	<u>(30.7)</u>	<u>(2.0)</u>	<u>28.7</u>
未分配其他收入						2.1
未分配公司費用						(74.5)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(123.4)
投資物業公平值變動之未變現虧 損淨額(附註b)						(400.5)
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>27.6</u>
期內虧損						(540.0)
非控股股東分佔期內虧損						<u>65.7</u>
本公司擁有人應佔期內虧損						<u>(474.3)</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2023年9月30日止6個月						
<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	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>
<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)	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>	504.5
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>

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2024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400.5百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：83.7百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損400.5百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：83.7百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(截至2023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	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	315.6	282.5
非控股股東墊款	65.7	62.6
租賃負債	0.9	1.1
銀行及其他貸款安排費用	15.2	16.0
	<u>397.4</u>	<u>362.2</u>
減：計入合資格資產之金額(附註)	<u>(187.0)</u>	<u>(172.3)</u>
	<u>210.4</u>	<u>189.9</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5.94%(截至2023年9月30日止6個月：5.78%)。

#### 5. 除稅前(虧損)/溢利

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
除稅前(虧損)/溢利已(計入)/扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(39.5)	(41.9)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	-	(0.2)
匯兌(收益)/虧損淨額	(53.8)	76.7
物業、廠房及設備折舊	89.9	87.7
使用權資產折舊	4.2	4.0
無形資產攤銷	1.1	1.1
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	4.3	16.6
(撥回)/確認按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(0.2)	9.9
持作出售物業之減值虧損	78.1	-
供出售發展中物業之減值虧損	2.0	69.7
政府補助及補貼	<u>(15.9)</u>	<u>(23.0)</u>

## 6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023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	23.7	25.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	56.5	63.9
土地增值稅	<u>(5.4)</u>	<u>158.3</u>
	74.8	247.5
本期間遞延稅項	<u>(25.1)</u>	<u>98.4</u>
	<u>49.7</u>	<u>345.9</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(虧損)/溢利

本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利包括：

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023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	(400.5)	(83.7)
– 非控股權益應佔	<u>51.3</u>	<u>6.7</u>
	(349.2)	(77.0)
– 合營公司，扣除遞延稅項	<u>27.6</u>	<u>2.5</u>
	<u>(321.6)</u>	<u>(74.5)</u>
(b) 撇除投資物業公平值變動之未變現收益或虧損淨額之(虧損)/溢利	(152.7)	192.2
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>–</u>	<u>10.1</u>
	<u>(152.7)</u>	<u>202.3</u>
小計	(474.3)	127.8
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>–</u>	<u>(10.1)</u>
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	<u>(474.3)</u>	<u>117.7</u>

## 8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
並無派付截至2024年3月31日止財政年度之末期股息 (截至2023年9月30日止6個月：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)	<u>–</u>	<u>14.9</u>

本公司董事不宣派任何截至2024年及2023年9月30日止6個月之中期股息。

## 9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	截至9月30日止6個月	
	2024年	2023年
	百萬港元	百萬港元
<b>(虧損)/盈利</b>		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(474.3)</u>	<u>117.7</u>
	截至9月30日止6個月	
	2024年	2023年
<b>股數</b>		
計算每股基本(虧損)/盈利之期內已發行普通股數目	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>-</u>
計算每股攤薄(虧損)/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2024年及2023年9月30日止6個月每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/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：

	2024年	2024年
	9月30日	3月31日
	百萬港元	百萬港元
尚未到期	10.6	12.7
逾期：		
0-60天	24.9	22.6
61-90天	4.3	3.4
超過90天	<u>13.0</u>	<u>7.4</u>
	<u>52.8</u>	<u>46.1</u>

## 11. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2024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116.0百萬港元(2024年3月31日：87.4百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2024年 9月30日 百萬港元	2024年 3月31日 百萬港元
尚未到期	95.6	62.8
逾期：		
0-60天	18.0	20.8
61-90天	0.2	0.7
超過90天	<u>2.2</u>	<u>3.1</u>
	<u>116.0</u>	<u>87.4</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1,030百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入573百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則為45百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益69百萬港元。

## 物業發展

### 香港

自2024年2月樓市全面撤辣以來，香港住宅物業市場反應正面，成交量在同年4月顯著上升，惟增長因息口高企和股票市場偏軟而有所放緩。

美國聯儲局於9月減息0.5厘，香港銀行隨後亦將最優惠利率下調0.25厘，是四年多以來首次減息。聯儲局官員已暗示未來或將進一步減息，預料刺激潛在買家入市需求。

愉景灣於本期間進一步推進「愉景灣2.0藍圖」。在愉景灣總綱圖則第7.0E號中，位於愉景北的全新住宅項目將為愉景灣增加超過130萬平方呎總樓面面積，供應逾1,400個住宅單位。首批單位預期於2026年第一季度落成和交付。

愉景灣6f區的規劃於本期間繼續推進，將供應約500個住宅單位。10b區及遊艇會B區將更改土地為住宅用途，提供超過800個住宅單位，涵蓋中層、低層和花園洋房，大部分均享有優美的海景，環抱長達350米的海濱長廊。愉景灣分區計劃大綱圖中更改上述土地用途的申請已於2024年9月獲城規會通過，大幅增加集團可作未來發展的土地儲備。

集團致力推進「愉景灣2.0藍圖」，實現提升愉景灣社區的承諾。海澄湖畔會所已開始升級工程，而愉景灣高爾夫球會亦已訂定改造計劃。

愉景灣現正興建一幢全新多用途康樂中心，集多元化的教育、運動和休閒活動於一身。地基及工地平整工程已經竣工，而主要興建工程預期將於2025年第二季動工。



集團一直致力將愉景灣建設成為充滿活力的社區，積極推動環保、注重運動和健康的生​​活模式。多項活動於本期間落戶愉景灣，包括香港最大規模的沙灘音樂節「TheNextwave XX24 Beach Music Festival」和「2024 Splashtopia愉景灣彈游夏日嘉年華」，吸引大量訪客，帶動愉景灣的交通服務和區內商戶的收入，並提高愉景灣品牌的曝光率。集團持有愉景灣50%權益。

自2024年2月樓市政策全面撤辣，大埔豪宅項目林海山城準買家入市和參觀意欲有所增加。隨着豪宅需求回穩，項目已重整銷售策略，進一步刺激成交。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%。

集團的香港住宅項目概述如下：

項目	截至2024年9月30日的狀況
愉景灣意峰 (佔50%權益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 單位總數：21幢花園洋房</li> <li>● 已售單位：10(本期間售出1幢)</li> <li>● 本期間銷售收益：60.0百萬港元</li> <li>● 1幢已售洋房的收入已於本期間入賬</li> </ul>
愉景灣意堤 (佔50%權益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 單位總數：196</li> <li>● 已售單位：195(本期間售出2個)</li> <li>● 本期間銷售收益：35.8百萬港元</li> <li>● 1個已售單位的收入已於本期間入賬</li> </ul>
大埔林海山城 (佔40%權益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 單位總數：262</li> <li>● 已售單位：72(本期間售出16個)</li> <li>● 本期間銷售收益：402.8百萬港元</li> <li>● 17個已售單位的收入已於本期間入賬</li> </ul>

## 中國內地

於本期間，中國住宅樓市面對各種挑戰，市場氣氛低迷並經歷了一段整固期。然而，中央政府銳意提振樓市，推出措施支援供求。地方政府亦鬆綁多項樓市政策和購房限制，連同中國人民銀行放寬按揭要求，均為樓市持續復甦奠定基礎，進一步恢復市場信心。

面對現時市況，集團對上海和杭州的住宅項目將推行更為針對目標客群的銷售策略，並維持一貫投資方針，審慎而行，平衡風險管理，物色具回報價值的投資機會。

位於嘉興市南湖新區的地塊將開發成高級公寓項目，地積比率為2.1。項目已於2024年3月獲得規劃許可及施工許可證，並於同月動工。

位於杭州市的耦賢里所有已售單位已於2024年4月開始交付予買家。

位於上海市的興雲間於2024年1月取得預售樓花同意書，並於同月展開銷售。截至2024年9月30日已售出71%的單位。所有公寓樓宇和別墅於2024年4月進入平頂階段，預期將於2025年第二季獲發入伙紙。

集團位於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2024年9月30日的狀況
<b>浙江省嘉興市</b>		
南湖新區2023-06號地塊	1,415,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2024年7月完成打樁工程</li> <li>正進行挖掘和地庫建造工程</li> <li>23幢樓宇中，有5幢已完成地面以下的主體工程，符合預售資格</li> <li>所有樓宇預期於2024年12月底完成地面以下的主體工程</li> </ul>
<b>浙江省杭州市</b>		
耦賢里	430,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>295個住宅單位</li> <li>2024年4月開始入伙</li> </ul>
<b>上海市</b>		
興雲間	350,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>262個單位，地積比率為1.1</li> <li>於2024年4月上蓋工程平頂</li> <li>截至2024年9月30日，71%的單位已售出</li> </ul>

## 物業投資

### 香港

於本期間，香港的寫字樓租賃需求仍然疲弱，空置率處於高水平。有見及此，業主相繼以租金優惠、補貼及彈性租賃條款吸引租戶。與此同時，由於港元強勁、本地經濟疲弱，以及港人北上消費成風，本地消費預期仍然疲軟。儘管政府推行多項活動及措施刺激零售市道氣氛，零售物業租金的下滑趨勢預期將在短至中期內持續。

市場競爭激烈，受經濟波動和租戶喜好變化影響，挽留現有租戶和開拓潛在租戶至關重要。集團採取積極策略，提供靈活的租賃條款，包括免租期及裝修優惠，以提高出租率及確保業務的長遠可持續性。

集團在愉景灣的物業投資項目於本期間表現輕微受到影響。愉景廣場(連同擴建部分)及愉景北商場的平均出租率為78.8%。因應租戶組合變動，商場引入了各式各樣的餐廳及商戶，以滿足居民的需要，同時保持均衡的商戶組合。集團正計劃進一步優化愉景灣的設施及交通網絡，為居民及訪客提供升級體驗。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

儘管市場環境充滿挑戰，荃灣中染大廈的平均出租率於本期間仍維持約91.6%。8咪半商場於逆市中表現抗跌力，零售額和客流量有所增加，平均出租率達到98.1%。

土瓜灣聯合報大廈於本期間的平均出租率為89.7%。大廈土地用途由工業改為住宅的申請已獲批准，現時有待落實補地價金額。

面對鄰近新落成寫字樓帶來的激烈競爭，位於長沙灣的西港都會中心於本期間的平均出租率為86.8%，表現不俗。

位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈表現強勁，於本期間的平均出租率達97.4%。

位於荷李活道及摩羅上街項目將發展成高級服務式住宅，其上蓋工程已於2024年10月動工。

## 中國內地

於本期間，位於上海市的興業太古滙（集團持有50%權益）的兩幢辦公大樓—香港興業中心一座及二座合共錄得95.7%的平均出租率。儘管經營環境充滿挑戰，市場競爭激烈，香港興業中心的表現仍大幅超出市場預期。

興業太古滙強化了其作為頂級奢華時尚購物點的市場定位，於本期間繼續升級改造工程，以提升零售商戶組合。現正進行的升級工程使客流量輕微下跌4%，出租率亦有所下降。於本期間，零售商場錄得78.1%的平均出租率。

杭州的辦公室租賃市場仍然充滿挑戰。集團致力提供卓越的管理服務，積極維持良好租戶關係，以滿足租戶需求和維持市場競爭力。於本期間，香港興業國際中心156個辦公室單位和62個停車泊位使用權的平均出租率為81.7%。

天津方面，集團擁有15%權益的津匯廣場於本期間的平均出租率為90.3%。

## 交通服務及物業管理

### 交通服務

愉景灣的交通服務包括渡輪、巴士及隧道服務，由集團旗下附屬公司負責營運，集團持有該等公司50%權益。於本期間，交通服務的整體需求保持穩定，連接愉景北的渡輪和巴士服務經已加強，以滿足乘客的最新需求。

為配合愉景北的發展，連接愉景北及東涌的全新巴士路線已於2024年7月投入服務，為居民和訪客提供更多便利。此外，車隊電子管理系統現已啟用，乘客可透過愉景灣交通手機應用程式的新增功能，得知主要巴士路線的預計抵達時間。

隨著愉景灣碼頭和中環三號碼頭的翻新工程竣工，新設施為愉景灣居民及訪客提供全新體驗；渡輪的收費系統亦已升級，可應付上升的客流量。集團正研究引入八達通以外的電子支付方法。

集團已訂購一輛電動巴士，將於2025年第四季在愉景灣投入服務，繼續實現減少車輛排放的可持續發展承諾。

## 物業管理

於本期間，集團在愉景灣和香港其他地區的物業管理服務表現出色，在可持續發展及提供卓越服務方面廣受嘉許。

愉景灣榮獲「可持續發展目標獎—目標17：全球夥伴」，表揚其在可持續發展的成就；並憑藉其優質的長者服務，獲得「長者友善屋苑計劃」冠軍。

職業安全方面，愉景灣在職業安全健康局舉辦的「香港安健屋邨認證計劃」中獲得「卓越」評級，足證集團在物業管理中推動職業安全的決心。

## 酒店及休閒業務

### 酒店業務

全球酒店業面對嚴峻挑戰，旅客數量仍未回復至疫情前水平，令酒店入住率和旅遊相關消費的復甦速度停滯不前。

於本期間，集團在香港、上海和曼谷的酒店積極調整業務，靈活應對內地旅客更為著重深度旅遊及彈性行程安排的趨勢。

### 香港

愉景灣作為獨特的度假式休閒勝地，其多元化的款待業務提供全方位體驗，加上集團旗下休閒品牌之間，及與市場上知名品牌的交叉銷售，更可充分把握深度旅遊日益增長的機遇。

香港愉景灣酒店積極參與展銷會和海外銷售路演，尋找更多商機。於本期間，酒店通過參加婚展及舉辦酒店開放日，進一步拓展婚宴業務板塊。此外，酒店也加強了其家庭住宿體驗和餐飲服務，並再度推出週日豪華早午餐以吸引回頭客。上述推廣大獲好評，更獲得網紅廣泛報導。集團持有香港愉景灣酒店50%權益。

### 中國內地

受惠於持續活躍的入境及本地旅遊，中國內地酒店業在2024年上半年繼續保持強勁表現，上海更錄得顯著的增長。由於市場上酒店房間供應不足，促使平均房價持續上升，延續上一個財政年度的升勢。

上海素凱泰酒店把握現時市場勢頭，透過建立策略性的市場定位和提供個人化的住宿體驗，成功錄得高入住率，房價亦見強勁增長。

展望未來，酒店將專注於持續提升奢華服務體驗、推動數碼整合、個人化服務革新和提供獨特的旅遊體驗，突顯其自身優勢。集團持有上海素凱泰酒店50%權益。

## 泰國

因應海外遊客人次上升，泰國經濟在旅遊業帶動下錄得蓬勃增長。然而，由於曼谷酒店房間供應過剩，The Sukhothai Bangkok的入住率和收入增長均見放緩。儘管如此，客房和泳池的升級工程竣工，為業務帶來重要的增長動力。

全新豪華水療設施The Sukhothai Spa於2024年8月正式試業，成為曼谷豪華酒店業的重要里程碑。

酒店將繼續專注於提高入住率和增強品牌信譽，並藉著頂級顧客服務及具針對性的營銷項目，以持續提升表現。

## 休閒業務

愉景灣擁有四個高級會所，分別是愉景灣康樂會(「DBRC」)、海澄湖畔會所、愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)、Lantau Yacht Club(「LYC」)，以及配備頂尖先進設施的愉景灣溜冰場(「DBIR」)。憑藉其創新設計、頂尖基礎建設和卓越的營運水平，集團的休閒業務穩步確立行業的領導地位。

LYC的超級遊艇泊位及頂級服務促進了會員增長。LYC的業務已擴展至婚禮及企業活動策劃板塊，提供具特色且壯麗景觀的場地，並配備頂級設施。

LYC舉辦第二屆豪華遊艇展「海上奢華盛會」(Festa Nautica)，進一步鞏固其市場地位。活動展出了頂級遊艇、豪華生活體驗，突顯香港在遊艇業的優勢。隨着遊艇旅遊的發展，配合政府大力推廣，LYC已具備良好條件，把握行業上升需求。

DBGC於本期間錄得多宗會籍轉讓，反映球會對高球愛好者的吸引力。DBGC現正計劃進行翻新工程，完成後將提升會員體驗。

DBIR已成為頂尖的國際體育比賽場地及精英溜冰學院，曾舉辦的重要賽事包括國際冰球賽事「East West Spring Classic 2024」，以及首屆「2024年ISI香港滑冰邀請賽」，吸引區內及國際隊伍到愉景灣競賽。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

## 人力資源

集團擁有一支多元化及優秀的團隊，截至2024年9月30日共有1,450名僱員。人力資本市場日新月異，集團明白保持競爭力的重要，致力持續完善其人才發展措施，同時提升員工福利，通過多種身心健康和員工活動加強企業文化。上述措施彰顯了集團致力締造正面積極及友善工作環境，推動和諧工作氣氛，使員工能夠充分發展。

## 展望

全球經濟形勢在2024年為本公司帶來了重大挑戰。於本期間，地緣政治局勢緊張、利率高企和通脹壓力等因素交織，為前景帶來諸多不確定性。

香港方面，股票市場因應宏觀經濟狀況而顯著波動，尤為影響市場氣氛。近期減息略為刺激物業市場，令長期下行的樓市有回穩跡象。然而，未來減息的步伐及經濟持續疲弱，或將阻礙房地產市場全面復甦。

中國內地方面，中央政府於本期末推出刺激樓市的「組合拳」政策，顯著刺激了房地產市場，帶動部分一線城市的交投和價格輕微回升。然而，此等利好政策仍需時方能產生長遠正面效果；而房地產業要在增長以及債務管理兩方面取得平衡，仍然存在挑戰。

面對市場瞬息萬變的情況，推動業務的可持續發展愈趨重要。為推進「愉景灣2.0藍圖」，集團採取策略性發展方針，以未來住宅項目為核心，同時提升周邊商業、休閒、酒店和交通配套。

此全面的發展計劃旨在為業務帶來長遠的協同效應，增強抵禦市場波動的能力，同時兌現集團為居民和訪客建構更美好社區的承諾。此外，這亦將會是集團未來持續發展的藍本，以及風險管理框架中的重要元素，展現集團應對持續挑戰的靈活性和意志。

展望未來，集團將繼續以審慎態度監察市場情況，不懈地物色具回報價值的機遇，同時致力維持嚴謹的風險管理策略，使集團在當前不明朗的經濟形勢下，能夠穩健前行，為業務未來持續增長奠下堅實的基礎。

## 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虧損240.3百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：溢利214.5百萬港元)。分部業績下跌乃由於：(i)於本期間並無推出新發展項目，而於去年同期，分部受惠於在中國內地完成銷售星逸園項目；(ii)由於本期間市場情緒審慎，香港及中國內地的持作出售物業銷售放緩；及(iii)就由集團及其合營公司持有之物業發展項目之減值虧損作出進一步撥備。於2024年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為1,133.3百萬港元。

#### 物業投資

物業投資分部之分部業績下跌5.7%至285.1百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：302.2百萬港元)。於本期間，由於出租率及續租後租金下滑，以致該分部投資組合產生之租金收入錄得整體下跌。而集團之合營公司興業太古滙因正在進行零售商場之翻新裝修而暫時影響其出租率，故集團分佔其之業績由137.0百萬港元輕微下降至126.4百萬港元。

#### 交通服務及物業管理

交通服務及物業管理分部之分部業績上升10.7%至16.6百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：15.0百萬港元)。巴士服務的每日平均載客量穩步上升，已超越去年同期水平，而渡輪服務的載客量雖尚未趕上，但集團已於8月適時調整票價，並優先採取成本控制措施，以紓緩燃油及員工成本所帶來之營運成本壓力，並初見成效。

#### 酒店業務

於本期間，酒店業務分部錄得整體分部虧損30.7百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：15.2百萬港元)。The Sukhothai Bangkok之入住率在客房翻新後有所提高。而香港愉景灣酒店受訪港旅客消費行為轉變及周邊地區酒店競爭加劇影響，導致其客房入住率、餐飲業務及整體營運表現與去年同期相比有所下降。

## 休閒業務

休閒業務分部主要包括DBRC、海澄湖畔會所、DBGC、LYC及DBIR，於本期間錄得分部虧損2.0百萬港元(截至2023年9月30日止6個月：12.0百萬港元)。整體分部虧損減少主要歸因於DBGC之債券轉讓收入增加及所有分部營運單位均加強成本控制措施所致。

## 流動資金及財務資源

### 債務淨額及資本結構

於2024年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為2,228.2百萬港元(2024年3月31日：1,605.8百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額11,572.0百萬港元(2024年3月31日：10,627.2百萬港元)後之債務淨額為9,343.8百萬港元(2024年3月31日：9,021.4百萬港元)。

於2024年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔33%、人民幣約佔38%、美元約佔11%、日圓約佔13%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2024年9月30日，集團之債務組合主要包括用作一般營運資金及為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51.7%(2024年3月31日：35.2%)、一年至兩年內的佔11.2%(2024年3月31日：27.2%)、兩年至五年內的佔34.5%(2024年3月31日：34.8%)及五年以上的佔2.6%(2024年3月31日：2.8%)。

於2024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2024年9月30日，集團之股東資金減少149.1百萬港元至23,209.2百萬港元(2024年3月31日：23,358.3百萬港元)。

於2024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40.3%(2024年3月31日：38.6%)。

### 備用信貸

於2024年9月30日，集團之備用貸款總額為16,611.0百萬港元(2024年3月31日：17,611.0百萬港元)，其中81.9%為已承諾信貸額。

於2024年9月30日，未動用之信貸額約為5,018.2百萬港元(2024年3月31日：6,958.2百萬港元)。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。



於本期間，平均融資成本為年利率5.7%，而去年同期為年利率5.5%。

憑藉充足之內部資源、未動用貸款融資額度且隨時可進入貸款及債務資本市場，集團具備足夠的財務資源為當前的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。

## 資產抵押

於2024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1,855.8百萬港元(2024年3月31日：1,695.8百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

## 財務擔保合約

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2024年9月30日，股權比例40%之銀行貸款結餘為654.0百萬港元(2024年3月31日：884.5百萬港元)。

除上文披露者外，於2024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

本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 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C1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，2024年11月18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)

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