

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2022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2022年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

#### 中期業績

集團於本期間之未經審核收入為796.3百萬港元，較去年同期之1,882.4百萬港元(重列)減少57.7%。由於直至本財政年度下半年才有按期完成之物業發展項目，以致銷售物業所得收入及溢利均顯著下跌。

於本期間，影響集團基礎溢利(撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額)之其他因素包括：i)利率上升導致財務成本淨額增加；ii)本期間人民幣、泰銖及日圓持續貶值，導致換算外幣資產產生匯兌虧損淨額；iii)按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損；及iv)集團分佔合營公司業績減少。

因此，集團的基礎溢利(撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額)為28.4百萬港元，較去年同期之374.8百萬港元相應減少92.4%。若計入投資物業公平值變動之未變現虧損淨額，本公司擁有人應佔溢利為17.6百萬港元，較去年同期之508.0百萬港元減少96.5%。

本期間每股基本盈利為1.2港仙，去年同期則為34.2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。而於去年同期，本公司向其股東派付中期股息每股3港仙。

## 簡明綜合損益表

|                          | 附註 | 截至9月30日止6個月             |                                |
|--------------------------|----|-------------------------|--------------------------------|
|                          |    | 2022年<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2021年<br>百萬港元<br>(重列及<br>未經審核) |
| <b>持續經營業務</b>            |    |                         |                                |
| 收入                       | 3  | <b>796.3</b>            | 1,882.4                        |
| 銷售成本                     |    | <b>(443.5)</b>          | (1,059.0)                      |
| 毛利                       |    | <b>352.8</b>            | 823.4                          |
| 其他收入                     |    | <b>105.1</b>            | 126.5                          |
| 其他收益及虧損                  |    | <b>(111.1)</b>          | (20.5)                         |
| 銷售、行政及其他營運開支             |    | <b>(310.2)</b>          | (304.7)                        |
| 投資物業公平值變動及出售<br>之收益/(虧損) |    |                         |                                |
| 出售時之已變現收益/(虧損)           |    | <b>26.9</b>             | (1.1)                          |
| 未變現(虧損)/收益               |    | <b>(16.6)</b>           | 118.6                          |
| 財務費用                     | 4  | <b>(85.3)</b>           | (55.5)                         |
| 分佔聯營公司業績                 |    | <b>(0.1)</b>            | -                              |
| 分佔合營公司業績                 |    | <b>123.8</b>            | 158.9                          |
| 除稅前溢利                    | 5  | <b>85.3</b>             | 845.6                          |
| 稅項                       | 6  | <b>(46.4)</b>           | (224.4)                        |
| 持續經營業務期內溢利               |    | <b>38.9</b>             | 621.2                          |
| <b>已終止經營業務</b>           |    |                         |                                |
| 已終止經營業務期內虧損              | 8  | <b>-</b>                | (0.2)                          |
| 期內溢利                     |    | <b>38.9</b>             | 621.0                          |
| 本公司擁有人應佔期內溢利：            |    |                         |                                |
| 來自持續經營業務                 |    | <b>17.6</b>             | 507.5                          |
| 來自已終止經營業務                | 8  | <b>-</b>                | 0.5                            |
| 本公司擁有人應佔期內溢利             | 7  | <b>17.6</b>             | 508.0                          |
| 非控股權益應佔期內溢利/(虧損)：        |    |                         |                                |
| 來自持續經營業務                 |    | <b>21.3</b>             | 113.7                          |
| 來自已終止經營業務                |    | <b>-</b>                | (0.7)                          |
| 非控股權益應佔期內溢利              |    | <b>21.3</b>             | 113.0                          |

|               |    | 截至9月30日止6個月 |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
|               |    | 2022年       | 2021年       |
|               | 附註 | 港仙          | 港仙          |
|               |    | (未經審核)      | (未經審核)      |
| 來自持續經營業務每股盈利  |    |             |             |
| 基本            | 10 | <u>1.2</u>  | <u>34.2</u> |
| 攤薄            |    | <u>1.2</u>  | <u>34.2</u> |
| 來自已終止經營業務每股盈利 |    |             |             |
| 基本            | 10 | <u>-</u>    | <u>-</u>    |
| 攤薄            |    | <u>-</u>    | <u>-</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      |              |
|------------------------|------------------|--------------|
|                        | 2022年            | 2021年        |
|                        | 百萬港元             | 百萬港元         |
|                        | (未經審核)           | (未經審核)       |
| 期內溢利                   | <u>38.9</u>      | <u>621.0</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                | (21.4)           | 3.1          |
| 公平值變動產生之遞延稅項           | <u>0.1</u>       | <u>(0.2)</u> |
|                        | <u>(21.3)</u>    | <u>2.9</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          | (888.9)          | 130.5        |
| 換算其他境外業務產生之匯兌差額        | (743.3)          | (80.3)       |
| 境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備      | <u>1.9</u>       | <u>(0.3)</u> |
|                        | <u>(1,630.3)</u> | <u>49.9</u>  |
| 期內其他全面(開支)/收益，扣除稅項     | <u>(1,651.6)</u> | <u>52.8</u>  |
| 期內全面(開支)/收益總額          | <u>(1,612.7)</u> | <u>673.8</u> |
| 下列應佔全面(開支)/收益總額：       |                  |              |
| 本公司擁有人                 | (1,634.0)        | 560.8        |
| 非控股權益                  | <u>21.3</u>      | <u>113.0</u> |
|                        | <u>(1,612.7)</u> | <u>673.8</u> |
| 本公司擁有人應佔全面(開支)/收益總額來自： |                  |              |
| 持續經營業務                 | (1,612.7)        | 675.3        |
| 已終止經營業務                | <u>-</u>         | <u>(1.5)</u> |
|                        | <u>(1,612.7)</u> | <u>673.8</u> |

## 簡明綜合財務狀況表

|                     | 附註 | 2022年<br>9月30日<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2022年<br>3月31日<br>百萬港元<br>(經審核) |
|---------------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產               |    |                                  |                                 |
| 投資物業                |    | 14,219.4                         | 14,303.1                        |
| 物業、廠房及設備            |    | 2,639.5                          | 2,741.8                         |
| 使用權資產               |    | 79.6                             | 85.5                            |
| 聯營公司之權益             |    | -                                | -                               |
| 合營公司之權益             |    | 9,941.8                          | 10,222.2                        |
| 供出售待發展物業            |    | 4,503.6                          | 4,592.0                         |
| 按公平值計入其他全面收益計量之股本工具 |    | 21.8                             | 44.2                            |
| 按公平值計入損益之金融資產       |    | 462.4                            | 528.0                           |
| 按攤銷成本計量之債務工具投資      |    | 58.8                             | 73.0                            |
| 其他資產                |    | 548.6                            | 702.0                           |
| 遞延稅項資產              |    | 60.0                             | 57.6                            |
|                     |    | <u>32,535.5</u>                  | <u>33,349.4</u>                 |
| 流動資產                |    |                                  |                                 |
| 存貨                  |    | 34.9                             | 32.5                            |
| 持作出售物業              |    | 780.4                            | 877.8                           |
| 供出售發展中物業            |    | 5,666.2                          | 4,596.8                         |
| 應收貿易賬款              | 11 | 51.9                             | 63.9                            |
| 按金、預付款項及其他應收款項      |    | 379.6                            | 1,252.4                         |
| 應收聯營公司款項            |    | 4.1                              | 4.1                             |
| 應收合營公司款項            |    | 199.0                            | 205.3                           |
| 按攤銷成本計量之債務工具投資      |    | 41.2                             | 34.3                            |
| 可退回稅項               |    | 113.1                            | 85.8                            |
| 銀行結餘及現金             |    | 1,920.4                          | 2,717.7                         |
|                     |    | <u>9,190.8</u>                   | <u>9,870.6</u>                  |
| 分類為持作出售之資產          |    | -                                | 187.5                           |
|                     |    | <u>9,190.8</u>                   | <u>10,058.1</u>                 |
| 流動負債                |    |                                  |                                 |
| 應付貿易賬款、撥備及應計費用      | 12 | 1,037.4                          | 1,081.3                         |
| 已收按金及其他金融負債         |    | 150.4                            | 159.9                           |
| 合約負債                |    | 78.5                             | 138.8                           |
| 一年內到期之銀行及其他貸款       |    | 2,295.9                          | 2,390.8                         |
| 租賃負債                |    | 5.8                              | 7.1                             |
| 應付稅項                |    | 306.3                            | 320.7                           |
|                     |    | <u>3,874.3</u>                   | <u>4,098.6</u>                  |
| 流動資產淨值              |    | <u>5,316.5</u>                   | <u>5,959.5</u>                  |
| 總資產減流動負債            |    | <u>37,852.0</u>                  | <u>39,308.9</u>                 |

|               | 2022年<br>9月30日<br>百萬港元<br>(未經審核) | 2022年<br>3月31日<br>百萬港元<br>(經審核) |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債         |                                  |                                 |
| 合約負債          | 54.1                             | 63.8                            |
| 一年後到期之銀行及其他貸款 | 8,669.2                          | 8,264.6                         |
| 租賃負債          | 48.9                             | 52.6                            |
| 一年後到期之其他負債    | 2,496.6                          | 2,479.1                         |
| 遞延稅項負債        | <u>392.9</u>                     | <u>502.5</u>                    |
|               | <u>11,661.7</u>                  | <u>11,362.6</u>                 |
|               | <u>26,190.3</u>                  | <u>27,946.3</u>                 |
| 資本及儲備         |                                  |                                 |
| 股本            | 371.3                            | 371.3                           |
| 儲備            | <u>22,947.3</u>                  | <u>24,655.6</u>                 |
| 本公司擁有人應佔權益    | 23,318.6                         | 25,026.9                        |
| 非控股權益         | <u>2,871.7</u>                   | <u>2,919.4</u>                  |
|               | <u>26,190.3</u>                  | <u>27,946.3</u>                 |

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2022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2022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2022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2022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所得款項   |
| 香港會計準則第37號（修訂本）  | 繁重合約—履行合約的成本               |
| 香港財務報告準則第3號（修訂本） | 概念框架的引用                    |
| 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               |

#### (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。

以下呈報之分部資料並不包括附註8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9月30日止6個月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

|                         | 物業發展<br>百萬港元 | 物業投資<br>百萬港元 | 交通服務<br>及物業<br>管理<br>百萬港元 | 酒店業務<br>百萬港元 | 休閒業務<br>百萬港元 | 總計<br>百萬港元   |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>截至2022年9月30日止6個月</b> |              |              |                           |              |              |              |
| <b>貨品或服務種類：</b>         |              |              |                           |              |              |              |
| 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> |
| <b>地區市場：</b>            |              |              |                           |              |              |              |
| 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> |
| <b>收入確認時間：</b>          |              |              |                           |              |              |              |
| 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> |



|                  | 物業發展<br>百萬港元 | 物業投資<br>百萬港元 | 交通服務<br>及物業<br>管理<br>百萬港元 | 酒店業務<br>百萬港元 | 休閒業務<br>百萬港元 | 總計<br>百萬港元 |
|------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| 截至2021年9月30日止6個月 |              |              |                           |              |              |            |
| <b>貨品或服務種類：</b>  |              |              |                           |              |              |            |
| 銷售物業             | 1,243.2      | -            | -                         | -            | -            | 1,243.2    |
| 酒店收入             | -            | -            | -                         | 117.9        | -            | 117.9      |
| 提供其他服務           | 8.7          | 15.6         | 122.0                     | -            | 134.5        | 280.8      |
| 來自客戶合約之收入        | 1,251.9      | 15.6         | 122.0                     | 117.9        | 134.5        | 1,641.9    |
| 租金收入             | 2.9          | 237.1        | 0.4                       | -            | 0.1          | 240.5      |
| 綜合收入，如呈報         | 1,254.8      | 252.7        | 122.4                     | 117.9        | 134.6        | 1,882.4    |
| <b>地區市場：</b>     |              |              |                           |              |              |            |
| 香港               | 804.7        | 225.9        | 122.4                     | 108.9        | 134.6        | 1,396.5    |
| 中國內地             | 440.3        | -            | -                         | -            | -            | 440.3      |
| 日本               | -            | 26.8         | -                         | -            | -            | 26.8       |
| 東南亞              | 9.8          | -            | -                         | 9.0          | -            | 18.8       |
| 總計               | 1,254.8      | 252.7        | 122.4                     | 117.9        | 134.6        | 1,882.4    |
| <b>收入確認時間：</b>   |              |              |                           |              |              |            |
| 於某個時間點           | 1,243.2      | -            | 114.7                     | 49.3         | 84.3         | 1,491.5    |
| 隨時間              | 8.7          | 15.6         | 7.3                       | 68.6         | 50.2         | 150.4      |
| 總計               | 1,251.9      | 15.6         | 122.0                     | 117.9        | 134.5        | 1,641.9    |

## 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：

### 持續經營業務

|  | 物業發展<br>百萬港元   | 物業投資<br>百萬港元   | 交通服務<br>及物業<br>管理<br>百萬港元 | 酒店業務<br>百萬港元 | 休閒業務<br>百萬港元 | 總計<br>百萬港元     |
|--|----------------|----------------|---------------------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>截至2022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<br>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>   |
| <b>業績</b>                                    |                |                |                           |              |              |                |
| 分部業績-集團、聯營公司及合營<br>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<br>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<br>淨額(附註b)                   |                |                |                           |              |              | (16.6)         |
| 集團應佔合營公司於投資物業權益之<br>公平值變動之未變現收益淨額，<br>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>    |

|  | 物業發展<br>百萬港元   | 物業投資<br>百萬港元   | 交通服務<br>及物業<br>管理<br>百萬港元 | 酒店業務<br>百萬港元  | 休閒業務<br>百萬港元 | 總計<br>百萬港元       |
|--|----------------|----------------|---------------------------|---------------|--------------|------------------|
| 截至2021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<br>公司對外部客戶之銷售額               | 1,351.9        | 1,226.3        | 122.4                     | 117.9         | 134.6        | 2,953.1          |
| 撇除聯營公司及合營公司之收入                               | <u>(97.1)</u>  | <u>(973.6)</u> | <u>-</u>                  | <u>-</u>      | <u>-</u>     | <u>(1,070.7)</u> |
| 綜合收入，如呈報                                     | <u>1,254.8</u> | <u>252.7</u>   | <u>122.4</u>              | <u>117.9</u>  | <u>134.6</u> | <u>1,882.4</u>   |
| <b>業績</b>                                    |                |                |                           |               |              |                  |
| 分部業績-集團、聯營公司及合營<br>公司之已變現業績總額(附註a)           | 274.3          | 459.6          | 26.9                      | (10.9)        | 4.1          | 754.0            |
| 撇除非集團分佔聯營公司及合營公司<br>之已變現業績                   | <u>(2.1)</u>   | <u>(145.7)</u> | <u>-</u>                  | <u>-</u>      | <u>-</u>     | <u>(147.8)</u>   |
| 集團應佔業績                                       | <u>272.2</u>   | <u>313.9</u>   | <u>26.9</u>               | <u>(10.9)</u> | <u>4.1</u>   | <u>606.2</u>     |
| 未分配其他開支                                      |                |                |                           |               |              | (1.9)            |
| 未分配公司費用                                      |                |                |                           |               |              | (63.1)           |
| 財務費用及公司層面之匯兌差額                               |                |                |                           |               |              | (44.2)           |
| 投資物業公平值變動之未變現收益<br>淨額(附註b)                   |                |                |                           |               |              | 115.1            |
| 集團應佔合營公司於投資物業權益之<br>公平值變動之未變現收益淨額，<br>扣除遞延稅項 |                |                |                           |               |              | <u>9.1</u>       |
| 期內溢利   |                |                |                           |               |              | 621.2            |
| 非控股股東分佔期內溢利                                  |                |                |                           |               |              | <u>(113.7)</u>   |
| 本公司擁有人應佔期內溢利                                 |                |                |                           |               |              | <u>507.5</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2022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16.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：收益115.1百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損16.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：收益118.6百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(截至2021年9月30日止6個月：3.5百萬港元)。

#### 4. 財務費用

|                  | 截至9月30日止6個月   |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 2022年<br>百萬港元 | 2021年<br>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          | 98.6          | 55.4          |
| 非控股股東墊款          | 30.0          | 15.9          |
| 租賃負債             | 1.2           | 1.1           |
| 銀行及其他貸款安排費用      | 15.0          | 9.5           |
|                  | <u>144.8</u>  | <u>81.9</u>   |
| 減：計入合資格資產之金額(附註) | <u>(59.5)</u> | <u>(26.4)</u> |
|                  | <u>85.3</u>   | <u>55.5</u>   |

附註：對於一般借貸資金用作若干供出售發展中物業、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2.24%(截至2021年9月30日止6個月：1.39%)。

#### 5. 除稅前溢利

|                     | 截至9月30日止6個月   |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 2022年<br>百萬港元 | 2021年<br>百萬港元 |
| <b>持續經營業務</b>       |               |               |
| 除稅前溢利已(計入)/扣除下列各項：  |               |               |
| 銀行及其他利息收入           | (19.1)        | (29.1)        |
| 出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)  | 0.1           | (0.3)         |
| 撤銷附屬公司註冊之收益淨額       | (0.5)         | -             |
| 出售附屬公司之收益淨額         | -             | (2.2)         |
| 匯兌虧損淨額              | 70.8          | 15.3          |
| 物業、廠房及設備折舊          | 96.1          | 97.5          |
| 使用權資產折舊             | 4.4           | 4.4           |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 | 35.5          | 3.9           |
| 按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損 | 3.1           | 3.7           |
| 政府補助及補貼             | <u>(60.3)</u> | <u>(56.0)</u> |

## 6. 稅項

|                           | 截至9月30日止6個月   |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
|                           | 2022年<br>百萬港元 | 2021年<br>百萬港元 |
| <b>持續經營業務</b>             |               |               |
| 期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅 | 25.0          | 63.1          |
| 按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項       | 96.4          | 73.0          |
| 土地增值稅                     | <u>8.3</u>    | <u>85.9</u>   |
|                           | 129.7         | 222.0         |
| 本期間遞延稅項                   | <u>(83.3)</u> | <u>2.4</u>    |
|                           | <u>46.4</u>   | <u>224.4</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   |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 2022年<br>百萬港元 | 2021年<br>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  | (16.6)        | 118.6         |
| 遞延稅項支出                                      | –             | (3.5)         |
| 非控股權益應佔                                     | <u>0.2</u>    | <u>9.0</u>    |
|   | (16.4)        | 124.1         |
| – 合營公司，扣除遞延稅項                               | <u>5.6</u>    | <u>9.1</u>    |
|   | <u>(10.8)</u> | <u>133.2</u>  |
| (b) 撇除投資物業公平值變動之未變現收益淨額之溢利來自持續經營業務          | 28.4          | 374.3         |
| 來自已終止經營業務                                   | <u>–</u>      | <u>0.5</u>    |
|   | 28.4          | 374.8         |
| 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>9.2</u>    | <u>45.1</u>   |
|   | <u>37.6</u>   | <u>419.9</u>  |
| 小計  | 26.8          | 553.1         |
| 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>(9.2)</u>  | <u>(45.1)</u> |
| 本公司擁有人應佔期內溢利                                | <u>17.6</u>   | <u>508.0</u>  |

## 8. 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。

截至2021年9月30日止期間來自己終止經營業務的綜合溢利載列如下。簡明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。

|                | 截至2021年<br>9月30日<br>止6個月<br>百萬港元 |
|----------------|----------------------------------|
| 收入             | 84.1                             |
| 銷售成本           | <u>(68.1)</u>                    |
| 毛利             | 16.0                             |
| 其他收入           | 0.1                              |
| 銷售、行政及其他營運開支   | (15.8)                           |
| 財務費用           | <u>(0.3)</u>                     |
| 除稅前溢利          | -                                |
| 稅項             | <u>(0.2)</u>                     |
| 期內虧損           | <u>(0.2)</u>                     |
| 下列應佔期內溢利/(虧損)： |                                  |
| 本公司擁有人         | 0.5                              |
| 非控股權益          | <u>(0.7)</u>                     |
|                | <u>(0.2)</u>                     |

## 9. 股息

|   | 截至9月30日止6個月   |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 2022年<br>百萬港元 | 2021年<br>百萬港元 |
| 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<br>(截至2021年9月30日止6個月：派付截至2021年3月31日<br>止財政年度之末期股息每股5港仙) | <u>74.3</u>   | <u>74.3</u>   |

本公司董事不宣派任何截至2022年9月30日止6個月之中期股息(截至2021年9月30日止6個月：每股3港仙合共44.6百萬港元)。

## 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：

|                        | 截至9月30日止6個月          |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
|                        | 2022年                | 2021年                |
|                        | 百萬港元                 | 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                 | 17.6                 | 507.5                |
| 已終止經營業務                | <u>-</u>             | <u>0.5</u>           |
|                        | <b>17.6</b>          | <b>508.0</b>         |
|                        |                      |                      |
|                        | 截至9月30日止6個月          |                      |
|                        | 2022年                | 2021年                |
| <b>股數</b>              |                      |                      |
| 計算每股基本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>             |
| 計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目     | <b>1,485,301,803</b> | <b>1,485,301,803</b> |

由於股份期權具反攤薄作用，故截至2022年及2021年9月30日止6個月每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 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。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       | 2022年       |
|--------|-------------|-------------|
|        | 9月30日       | 3月31日       |
|        | 百萬港元        | 百萬港元        |
| 尚未到期   | 26.0        | 36.4        |
| 逾期：    |             |             |
| 0-60天  | 11.6        | 18.9        |
| 61-90天 | 3.6         | 4.4         |
| 超過90天  | <u>10.7</u> | <u>4.2</u>  |
|        | <b>51.9</b> | <b>63.9</b> |



## 12. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2022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158.2百萬港元(2022年3月31日：76.2百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

|        | 2022年<br>9月30日<br>百萬港元 | 2022年<br>3月31日<br>百萬港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 尚未到期   | 145.6                  | 41.8                   |
| 逾期：    |                        |                        |
| 0-60天  | 10.3                   | 28.1                   |
| 61-90天 | 0.7                    | 2.7                    |
| 超過90天  | <u>1.6</u>             | <u>3.6</u>             |
|        | <u>158.2</u>           | <u>76.2</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842.7百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收入450.1百萬港元。本期間物業發展及投資業務的收益則達167.1百萬港元，包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益118.1百萬港元。

## 物業發展

### 香港

本期間初期，市場繼續受第五波疫情影響，政府仍實行嚴格的社交距離措施，窒礙了經濟活動，亦因而拖累物業銷售。同時，主要經濟體系加息，無可避免對香港住宅物業市場帶來影響，成交價呈下行跡象。面對市況低迷，集團繼續持審慎態度實施各項策略。

集團在本期間繼續於愉景灣進行優化工程及各項規劃，實現集團對社區的承諾，為愉景灣展開新里程。除了建造優質房屋配合市場日益增加的需求外，基礎建設及設施的升級優化，亦可讓現時社區居民受惠。集團持有愉景灣50%權益。

集團繼續按照愉景灣總綱圖則第7.0E號規劃及發展位於愉景北之地塊。預期整個項目的總樓面面積將超過130萬平方呎，提供逾1,400個住宅單位。該項目第一期(19期)建築工程已於2022年2月展開，預期地基工程將於2023年竣工。

城市規劃委員會(「城規會」)於2022年1月原則上批准將愉景灣6f區的員工宿舍改劃為住宅用途。總綱圖則已呈交地政總署，目前仍在審批中，待改建完成後，6f區將提供超過500個住宅單位。於本期間，集團亦已向城規會提交其他更改土地用途申請，涉及範圍包括愉景灣10b區及遊艇會B區。

位於大埔的海景豪宅項目林海山城於2022年5月取得入伙紙，由六大國際級知名設計師團隊攜手打造該項目的建築、室內及園林景觀設計。該項目設有34,000平方呎的尊貴住客會所CLUB LUCCA，提供多達30項娛樂休閒設施。憑藉頂級設施和完善交通網絡等優越條件，林海山城日後可望受惠於未來北部都會區發展計劃。自2022年8月開售以來，市場對該項目反應良好。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%。

其他地區的多個發展項目正有序推進中。位於荷李活道及摩羅上街的住宅重建項目已於2022年5月展開地基工程。

截至2022年9月30日，集團於香港的住宅項目的狀況概述如下：

|                    |   |
|--------------------|---|
| 愉景灣意堤<br>(佔50%權益)  | 單位總數：196<br>已售單位：189(2022/23財年上半年售出1個單位)<br>本期間銷售收益：24.2百萬港元<br>2個已售單位的收入已於本期間入賬。 |
| 愉景灣意峰<br>(佔50%權益)  | 單位總數：21幢花園洋房<br>已售單位：5  |
| 大埔林海山城<br>(佔40%權益) | 單位總數：262<br>已售單位：9<br>本期間銷售收益：255.7百萬港元<br>已售單位的收入將於本期間後入賬。                       |

## 中國內地

於本期間，由於疫情反彈及嚴厲的防疫措施令經濟活動受阻，加上部分物業發展商的債務問題浮現，導致中國內地住宅市場受到打擊，住宅物業的工程進度及成交量皆因而放緩。

鑒於市道低迷，中央政府及地方政府推出了連串支援措施，預期住宅物業市場將逐步整固及回穩。於集團業務所在的上海及其他城市，整體物業市場相對穩定，樓價維持堅穩。

集團於2022年1月收購位於上海市松江區的住宅地塊，將發展為低密度住宅，提供一系列公寓及別墅。項目現正進行規劃，預計將於2023年初開始施工。

位於杭州市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。項目於2022年10月開始預售，預期於2023年落成。

嘉興市豪華住宅項目星逸園提供392個高層公寓單位及別墅，於本期間繼續進行開售前推廣。

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2022年9月30日的狀況  |
|----------------------|------------|--|
| 浙江省嘉興市               |            |  |
| 星逸園                  | 768,000    | 392個高層公寓單位及別墅。<br>建築工程及開售前推廣進行中。<br>預期預售時間：2023年第一季度<br>預期落成時間：2023年 |
| 浙江省杭州市               |            |  |
| 耦賢里                  | 430,000    | 245個低層公寓單位及50幢別墅。<br>建築工程進行中。<br>2022年10月開始預售。<br>預期落成時間：2023年       |
| 上海市                  |            |  |
| 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。<br>項目正在規劃中。<br>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，重點發展長三角地區，將業務版圖擴展至其他城市。

## 泰國

於本期間，泰國逐步放寬旅遊限制，重新開放外國旅客入境。儘管如此，泰國經濟及遊客人數復甦步伐緩慢，短期內將難以恢復至疫情前的經濟活動水平及遊客人數。

於本期間，由於市場處於整固期，集團因而著眼於申請各項政府許可，同時為規劃中的項目及銷售活動作好周全準備，以期在市場氣氛回暖時搶佔先機。

隨著當地解除旅遊限制，預期物業市場前景將逐步好轉。集團將會繼續密切留意市況，以評估合適的發展及投資機會，並將物色價格合理的地塊以增添土地儲備。

## 物業投資

### 香港

隨著政府逐步放寬社交距離措施、重新開放早前強制關閉的部分表列處所，以及發放新一輪消費券，皆對經濟活動有提振作用。然而，今年8月份本地消費仍然按年錄得負增長。鑒於經濟前景尚未明朗，預期整體零售租賃市場仍然不穩定。本集團採取積極策略並推出一連串營銷活動，維持各項目出租率。

愉景灣物業投資項目於本期間表現穩健。愉景廣場(包括愉景廣場擴展部分)及愉景北商場的平均出租率分別達87%及90%。集團目前正計劃為愉景灣的商場進行改善工程，以提升居民及訪客的整體體驗。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

另一方面，集團不但成功保留荃灣中染大廈的主要租戶，更引進一批新租戶進駐，令本期間的平均出租率達到93%。加上社交距離措施放寬，8呎半商場的零售額及客流量自2022年5月起均已逐步回升。

土瓜灣聯合報大廈於本期間的平均出租率為97%，並已申請契約修訂將土地用途由工業改為住宅，現時有待批出補地價建議。於本期間，位於長沙灣樓高24層的寫字樓西港都會中心獲新租戶進駐，承租率達75%；而位於九龍塘的住宅大廈合勤名廈則錄得平均出租率76%。

## 中國內地

於本期間，位於上海市的興業太古滙的兩幢辦公樓香港興業中心一座及二座合共錄得近100%的平均出租率，而商場的平均出租率則為92%。由於持續推行多項措施保留租戶，因此錄得相對較高的續租率(包括主要租戶)。該項目不但吸納了新租戶，租金調升率亦錄得正增長。集團持有興業太古滙50%權益。

於2022年4月至5月期間上海市實施封城措施，興業太古滙商場亦需要關閉停業。至2022年6月，多項防控措施繼續衝擊商場表現。面對充滿挑戰的環境，商場已針對新型冠狀病毒疫情制定及實施全面的行動方案及恢復營業計劃，因此在封城措施解除後得以迅速復業。

由於封城的關係，興業太古滙商場於本期間內的營業額及人流按年下跌約50%。但由於集團持續提升租戶組合，興業太古滙商場的營業額及人流自2022年7月起逐步重拾增長步伐。

杭州市金沙印象城的辦公樓已改名為香港興業國際中心。集團於該項目持有156個辦公單位及62個停車泊位使用權。於本期間，該物業成功保留其主要租戶，平均出租率達94%。

自2022年1月完成收購後，該項目已為集團帶來經常性收入。為維持這收入來源，集團藉著一系列措施吸納及保留租戶，包括拓展租賃渠道，加大多媒體營銷力度，並提升租戶及物業管理服務。集團將繼續加強其投資組合，將租戶基礎擴大至更多目標行業，並通過改善物業設施提升競爭力。

集團將繼續以長三角地區為據點，於中國內地物色優質物業，穩定增加收入。

## 交通服務及物業管理

### 交通服務

愉景灣的交通運輸業務由集團旗下附屬公司負責管理，集團持有該等公司50%權益。隨著疫情於本期間漸趨穩定，渡輪及陸路交通服務需求亦見穩步回升。然而，由於人力資源市場的競爭日趨激烈，熟練操作人員短缺仍然是主要營運挑戰。集團按情況採取了臨時服務調配，以應對不斷變化的情況。該業務分部面對的其他挑戰包括燃料及維修等營運成本上升。儘管財政負擔加劇，但巴士票價上調，加上政府為渡輪業提供的特別協助措施，均舒緩了部分財政負擔。

集團交通服務的策略重點之一，包括推進各項可持續發展計劃，以期控制排放量。新購置的三輛符合歐盟六期標準的雙層巴士將於2022/23財政年度下半年交付，預期將進一步改善繁忙時間的巴士載客量。集團正計劃採購全新單層電動巴

士，以及零排放的後勤服務車輛。

愉景灣碼頭已於2022年10月展開翻新工程，而中環三號碼頭亦將於取得政府批准後進行翻新。該等翻新工程將提升顧客體驗，為居民及訪客提供更舒適的旅程。

## **物業管理**

集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務繼續有優秀表現。團隊致力提供卓越服務，並獲委任管理林海山城。

物業管理團隊致力創建充滿愛與關懷的社區。團隊提供溫室耕作及插花藝術工作坊、安排關懷長者活動及服務，並舉辦烘焙比賽及龍舟競賽等受歡迎活動，藉此建立聯繫愉景灣家庭的社區網絡。

## **酒店及休閒業務**

### **酒店業務**

隨著疫情漸趨穩定及社交距離措施逐步放寬，此業務分部於本期間後段穩步恢復。然而，由於全球各國於過去數年持續實施旅遊限制，令酒店業受到沉重打擊，因此酒店業務尚需時日方可回復至疫情前水平。

### **香港**

於本期間，第五波疫情漸趨緩和，酒店市場亦開始迎來復甦。由於留港度假熱潮持續，繼去年主題留港度假套餐大受歡迎後，香港愉景灣酒店再接再厲，推出其他主題的套餐，並舉辦一系列全新營銷活動。因此，該酒店於本期間錄得72%的平均入住率。集團持有該酒店的50%權益。

### **中國內地**

上海於2022年4月至5月期間全市封城，並於2022年6月繼續實施防控措施，嚴重影響上海素凱泰酒店及鋪舍(集團持有兩者50%權益)的業務。儘管如此，受惠於政府成功防控疫情，兩間酒店於封城後的平均入住率漸見回升。

### **泰國**

於本期間，泰國的旅遊限制逐步放寬，預期遊客人數穩步回升。因此，The Sukhothai Bangkok有望受惠於泰國旅遊業的持續復甦。The Sukhothai Bangkok的全新豪華水療按摩設施The Sukhothai Spa已於本期間動工，預期將於2023年啟用。



## 休閒業務

休閒業務分部的各項業務繼續有良好表現，進一步鞏固愉景灣作為香港熱門休閒勝地的地位。

於本期間，Lantau Yacht Club(「LYC」)的到訪會員人數增加，此乃由於LYC的「悠航假期(yachtcation)」計劃受到市場歡迎，以及通過合作夥伴引入了全面的遊艇服務。愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)憑藉超卓的服務及獨特的球場設計，在本港尚未完全通關的情況下成功吸納更多球手到訪，因此於本期間錄得較高的球場使用率。集團現正計劃於2023年進一步優化LYC及DBGC。

符合國際標準的愉景灣溜冰場配備最先進的設施，並已逐漸發展成為冰上曲棍球及溜冰活動的首選場地，從其獲選為世界級團體滑冰比賽-2023年亞洲滑冰邀請賽(2023 Skate Asia)的主辦場地可見一斑。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

## 人力資源

截至2022年9月30日，集團共有1,443名僱員。

集團不時檢討其員工福利，以維持於人力資本市場的競爭優勢。於本期間，香港辦事處推出一系列全新的員工福利，包括生日假以及向長期服務員工頒發特別獎勵，藉以表揚僱員作出的貢獻。

集團非常著重僱員的身心健康。香港辦事處推出「星期五便服日」計劃，鼓勵員工在工餘時間參與康樂活動。為營造一個更健康、更快樂及更具生產力的工作環境，集團推行「至Fit興業人」企業健康計劃，定期舉辦不同有益身心健康的活動，其中包括由註冊營養師及物理治療師主講的網上講座。

於本期間，集團在僱員再培訓局舉辦的ERB人才企業嘉許計劃中榮獲「人才企業-企業大獎(2020-22)」，並獲強制性公積金計劃管理局頒發「電子供款獎」、「積金推廣獎」及「積金好僱主5年+」獎項。

## 展望

縱觀全球，在通脹高企、地緣政治局勢加劇、新型冠狀病毒疫情持續的綜合影響下，國際貨幣基金組織預測全球增長將由2021年的6.0%放緩至2022年的3.2%，且預期2023年的升幅將進一步收窄。中國內地及香港的經濟活動於本期間內大幅縮減，特別是2022年第一季度疫情再度肆虐，更令各行各業遭受重創。儘管在各地政府推行一系列支援措施後，經濟呈現溫和復甦跡象，惟市場前景仍然憂喜參半，恢復至疫情前水平的道路依然漫長。

## 香港興業國際45週年 • 眾心成城

2022年是集團成立45週年誌慶。過去45年，憑藉經反覆淬鍊的企業策略，集團安然跨越種種市況變遷，今後將繼續多管齊下，應對近期市場波動所帶來的挑戰，推進長期增長。

### 推進策略藍圖，為美好前景奠定基礎

自上一財政年度起，集團著手簡化其業務架構以便更專注於核心業務，同時致力加強其物業組合及土地儲備，並採取多項措施加強管理市場風險。集團亦已啟動策略性的「愉景灣2.0」藍圖。除了將於2024年起分期推出的全新住宅項目外，集團將改善基礎建設以及提升會所和休閒設施，務求開拓更多綠化空間、提供優質居所，讓居民及訪客享受更佳的休閒體驗。

展望未來，集團將繼續把握大灣區的發展機遇，同時拓展在長三角地區的業務，發展更多元化的住宅、商業及酒店業務組合，進一步鞏固穩健的資產負債表及業務根基，令其作為優質物業及社區發展商的聲譽更形昭著。

集團將繼續與持份者攜手推行可持續發展戰略，實現集團的願景，為社會創造優質美好生活。面對充滿挑戰的市況，集團將保持警惕，並把握各種機遇，致力締造更美好的業務前景。

## 財務回顧

### 分部業績分析

#### 物業發展

物業發展分部業績錄得虧損111.5百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：溢利272.2百萬港元)。由於本期間並無按期完成之新發展項目，銷售物業所得收入及溢利均因而受到影響。於2022年9月30日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為29.8百萬港元。

#### 物業投資

物業投資分部溢利下滑11.2%至278.6百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：313.9百萬港元)。於本期間，集團完成出售所有位於日本之投資組合並自出售兩項餘下投資物業產生已變現收益26.9百萬港元。由於中國內地多處封城，集團分佔合營公司興業太古滙之業績有所減少。香港其他物業之整體淨租金收益維持穩定。



## 交通服務及物業管理

交通服務及物業管理分部的分部溢利上升19.7%至32.2百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：26.9百萬港元)。儘管愉景灣渡輪及巴士服務的每日平均載客量自上個財政年度末起均有所改善，惟仍低於去年同期的水平。然而，由於：i)所有巴士路線的票價調整自2022年7月起生效；ii)政府的多項補貼(包括防疫抗疫基金)有助紓緩營運及維修成本壓力；及iii)集團的物業管理服務繼續為該分部提供穩定收入及溢利，使有關影響得以減輕。

## 酒店業務

由於泰國酒店業務的入住率回升，以及香港愉景灣酒店在留港度假的市場上繼續維持其獨特地位，酒店業務分部於本期間的分部虧損減少至4.9百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：10.9百萬港元)。

## 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，於本期間錄得分部溢利17.1百萬港元(截至2021年9月30日止6個月：4.1百萬港元)。DBGC及LYC的會所設施日趨完善，提升使用度之餘亦吸引大量債券轉讓和其他會員服務需求增加，帶來額外收入。

## 流動資金及財務資源

### 債務淨額及資本結構

於2022年9月30日，集團持有銀行結餘及現金總額為1,920.4百萬港元(2022年3月31日：2,717.7百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額10,965.1百萬港元(2022年3月31日：10,655.4百萬港元)後之債務淨額為9,044.7百萬港元(2022年3月31日：7,937.7百萬港元)。

於2022年9月30日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔50%、人民幣約佔20%、美元約佔4%、日圓約佔23%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2022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20.9%(2022年3月31日：22.4%)、一年至兩年內的佔32.3%(2022年3月31日：30.4%)、兩年至五年內的佔44.1%(2022年3月31日：44.4%)及五年以上的佔2.7%(2022年3月31日：2.8%)。

於2022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2022年9月30日，集團之股東資金減少1,708.3百萬港元至23,318.6百萬港元(2022年3月31日：25,026.9百萬港元)。

於2022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38.8%(2022年3月31日：31.7%)。

## 備用信貸

於2022年9月30日，集團之備用貸款總額為16,901.0百萬港元(2022年3月31日：14,638.6百萬港元)，其中88.1%為已承諾信貸額。

於2022年9月30日，未動用之信貸額約為5,908.2百萬港元(2022年3月31日：3,956.2百萬港元)。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1.8%，而去年同期為年利率1.1%。

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。

## 主要出售事項

集團於2022年2月就位於日本之兩項投資物業之出售事項訂立買賣協議，總代價為237.4百萬港元，有關出售事項已於2022年4月完成及收取餘款。

## 資產抵押

於2022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1,503.8百萬港元(2022年3月31日：854.5百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

## 財務擔保合約

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9月30日為95.9百萬港元(2022年3月31日：107.1百萬港元)。

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9月30日，按股權比例40%之銀行貸款結餘為1,206.5百萬港元(2022年3月31日：1,616.1百萬港元)。

除上文披露者外，於2022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(「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。為提高集團之企業管治及遵守管治守則，本公司已訂立企業文化政策、舉報政策及反欺詐政策，所有該等政策均可於本公司網站([www.hkri.com](http://www.hkri.com))查閱。

## 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，2022年11月16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**

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

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