

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2023年3月31日止年度(「2023財年」)之經審核全年業績。

集團2023財年之收入為1,693.7百萬港元，較去年之4,167.9百萬港元減少59.4%。因此，集團之基礎溢利(撇除投資物業公平值變動之未變現虧損淨額)為495.6百萬港元，較去年之960.4百萬港元相應下跌48.4%。該下跌主要是由於：(i)香港物業銷售步伐於年內大幅放緩，以及為把握市場氣氛回暖之機遇，將位於中華人民共和國(「中國」)嘉興市的星逸園項目之物業開售時間延至2023年3月，故該項目的銷售溢利之確認由2023財年延至下一個財政年度，因而導致集團銷售物業之收入及溢利減少；及(ii)利率上升導致集團財務費用增加。

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455.6百萬港元，較去年之1,097.3百萬港元減少58.5%。2023財年每股基本盈利為30.7港仙，去年則為73.9港仙。

股息

董事會建議向於2023年9月1日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)宣派2023財年之末期股息每股1港仙(2022年：5港仙)。建議末期股息於本公司2023年8月23日所舉行之2023年股東週年大會(「2023股東年會」)上獲批准後，將於2023年9月19日派付。建議末期股息相當於本公司截至2023年3月31日止年度派付股息之總額(2022年：8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2023年8月18日至23日(包括首尾兩天)及於2023年8月30日至9月1日(包括首尾兩天),分別就2023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2023股東年會並於會上投票及收取2023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2023年8月17日及8月29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。2023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2023年3月31日止年度

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務			
收入	3	1,693.7	4,167.9
銷售成本		(906.0)	(2,675.9)
毛利		787.7	1,492.0
其他收入		179.6	229.1
其他收益及虧損	4	249.3	(45.0)
銷售、行政及其他營運開支		(656.1)	(667.3)
投資物業公平值變動及出售之收益			
出售時之已變現收益		26.6	384.6
未變現(虧損)/收益		(86.3)	63.3
財務費用	5	(230.0)	(123.3)
分佔聯營公司業績		(0.2)	(0.2)
分佔合營公司業績		284.3	343.4
除稅前溢利	6	554.9	1,676.6
稅項	7	(76.7)	(483.9)
持續經營業務本年度溢利		478.2	1,192.7
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度溢利		—	26.8
本年度溢利		478.2	1,219.5
本公司擁有人應佔本年度溢利			
來自持續經營業務		455.6	1,069.8
來自已終止經營業務		—	27.5
本公司擁有人應佔本年度溢利	8	455.6	1,097.3
非控股權益應佔本年度溢利/(虧損)			
來自持續經營業務		22.6	122.9
來自已終止經營業務		—	(0.7)
非控股權益應佔本年度溢利		22.6	122.2

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
來自持續經營業務每股盈利 基本(港仙)	10	<u>30.7</u>	<u>72.0</u>
攤薄(港仙)		<u>30.7</u>	<u>72.0</u>
來自已終止經營業務每股盈利 基本(港仙)	10	<u>—</u>	<u>1.9</u>
攤薄(港仙)		<u>—</u>	<u>1.9</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2023年3月31日止年度

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
本年度溢利	<u>478.2</u>	<u>1,219.5</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：		
年內公平值變動	(19.2)	(8.0)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>0.1</u>	<u>—</u>
	<u>(19.1)</u>	<u>(8.0)</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	(639.3)	310.0
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(404.5)	44.4
出售境外合營公司時解除匯兌儲備	22.3	—
撤銷境外附屬公司註冊時解除匯兌儲備	28.1	(0.3)
分佔合營公司之資產重估儲備	<u>2.2</u>	<u>—</u>
	<u>(991.2)</u>	<u>354.1</u>
本年度其他全面(開支)/收益，扣除稅項	<u>(1,010.3)</u>	<u>346.1</u>
本年度全面(開支)/收益總額	<u>(532.1)</u>	<u>1,565.6</u>
下列應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(554.7)	1,443.4
非控股權益	<u>22.6</u>	<u>122.2</u>
	<u>(532.1)</u>	<u>1,565.6</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	(554.7)	1,417.9
已終止經營業務	<u>—</u>	<u>25.5</u>
	<u>(554.7)</u>	<u>1,443.4</u>

綜合財務狀況表
於2023年3月31日

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		14,157.2	14,303.1
物業、廠房及設備		2,648.1	2,741.8
使用權資產		78.2	85.5
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		10,105.3	10,222.2
供出售待發展物業		3,149.7	4,592.0
按公平值計入其他全面收益計量之股本工具		24.7	44.2
按公平值計入損益之金融資產		462.1	528.0
按攤銷成本計量之債務工具投資		49.5	73.0
其他資產		396.8	702.0
遞延稅項資產		109.4	57.6
		<u>31,181.0</u>	<u>33,349.4</u>
流動資產			
存貨		31.8	32.5
持作出售物業		2,337.5	877.8
供出售發展中物業		6,067.8	4,596.8
應收貿易賬款	11	47.6	63.9
按金、預付款項及其他應收款項		750.4	1,252.4
應收聯營公司款項		4.0	4.1
應收合營公司款項		192.1	205.3
按攤銷成本計量之債務工具投資		21.6	34.3
可退回稅項		56.0	85.8
銀行結餘及現金		6,212.6	2,717.7
		<u>15,721.4</u>	<u>9,870.6</u>
分類為持作出售之資產		<u>—</u>	<u>187.5</u>
		<u>15,721.4</u>	<u>10,058.1</u>

	附註	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	1,169.3	1,081.3
已收按金及其他金融負債		1,363.1	159.9
合約負債		2,075.4	138.8
一年內到期之銀行及其他貸款		2,297.4	2,390.8
租賃負債		6.0	7.1
應付稅項		291.0	320.7
		<u>7,202.2</u>	<u>4,098.6</u>
流動資產淨值		<u>8,519.2</u>	<u>5,959.5</u>
總資產減流動負債		<u>39,700.2</u>	<u>39,308.9</u>
非流動負債			
合約負債		70.9	63.8
一年後到期之銀行及其他貸款		9,281.7	8,264.6
租賃負債		47.9	52.6
一年後到期之其他負債		2,621.9	2,479.1
遞延稅項負債		406.9	502.5
		<u>12,429.3</u>	<u>11,362.6</u>
		<u>27,270.9</u>	<u>27,946.3</u>
資本及儲備			
股本	13	371.3	371.3
儲備		24,026.6	24,655.6
本公司擁有人應佔權益		<u>24,397.9</u>	<u>25,026.9</u>
非控股權益		<u>2,873.0</u>	<u>2,919.4</u>
		<u>27,270.9</u>	<u>27,946.3</u>

綜合財務報表附註

截至2023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(「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

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。

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(修訂本)	附帶契諾之非流動負債
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
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「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。

收入分類

持續經營業務

	截至2023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	
貨品或服務種類：						
銷售物業	241.5	—	—	—	—	241.5
酒店收入	—	—	—	274.7	—	274.7
提供其他服務	32.8	112.6	270.0	—	287.2	702.6
來自客戶合約之收入	274.3	112.6	270.0	274.7	287.2	1,218.8
租金收入	—	472.7	0.8	—	1.4	474.9
綜合收入，如呈報	274.3	585.3	270.8	274.7	288.6	1,693.7
地區市場：						
香港	163.3	561.3	270.8	198.6	288.6	1,482.6
中國內地	110.6	23.7	—	—	—	134.3
日本	—	0.3	—	—	—	0.3
東南亞	0.4	—	—	76.1	—	76.5
總計	274.3	585.3	270.8	274.7	288.6	1,693.7
收入確認時間：						
於某個時間點	241.5	—	252.6	124.4	176.2	794.7
隨時間	32.8	112.6	17.4	150.3	111.0	424.1
總計	274.3	112.6	270.0	274.7	287.2	1,218.8

截至2022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
貨品或服務種類：						
銷售物業	2,937.9	—	—	—	—	2,937.9
酒店收入	—	—	—	218.4	—	218.4
提供其他服務	<u>21.3</u>	<u>31.3</u>	<u>223.3</u>	<u>—</u>	<u>261.7</u>	<u>537.6</u>
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	<u>4.0</u>	<u>469.0</u>	<u>0.8</u>	<u>—</u>	<u>0.2</u>	<u>474.0</u>
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>
地區市場：						
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	<u>12.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29.8</u>	<u>—</u>	<u>42.1</u>
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>
收入確認時間：						
於某個時間點	2,937.9	—	208.0	96.0	211.4	3,453.3
隨時間	<u>21.3</u>	<u>31.3</u>	<u>15.3</u>	<u>122.4</u>	<u>50.3</u>	<u>240.6</u>
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>

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
截至2023年3月31日止年度						
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	535.5	2,311.6	270.8	274.7	288.6	3,681.2
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(261.2)</u>	<u>(1,726.3)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,987.5)</u>
綜合收入，如呈報	<u>274.3</u>	<u>585.3</u>	<u>270.8</u>	<u>274.7</u>	<u>288.6</u>	<u>1,693.7</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)	194.9	869.3	53.9	(4.4)	2.7	1,116.4
撇除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	<u>18.3</u>	<u>(263.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(245.6)</u>
集團應佔業績	<u>213.2</u>	<u>605.4</u>	<u>53.9</u>	<u>(4.4)</u>	<u>2.7</u>	<u>870.8</u>
未分配其他開支						(32.0)
未分配公司費用						(145.3)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(162.1)
投資物業公平值變動之未變現虧損 淨額(附註b)						(86.3)
集團應佔合營公司於投資物業權益 之公平值變動之未變現收益 淨額，扣除遞延稅項						<u>33.1</u>
本年度溢利						478.2
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(22.6)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>455.6</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3月31日止年度						
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	3,130.9	2,455.1	224.1	218.4	261.9	6,290.4
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(167.7)</u>	<u>(1,954.8)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,122.5)</u>
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>
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)	458.3	1,195.3	37.5	(31.3)	(5.7)	1,654.1
撇除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	<u>(8.2)</u>	<u>(274.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(282.8)</u>
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>

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3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現虧損淨額為86.3百萬港元(2022年：收益63.0百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損86.3百萬港元(2022年：收益63.3百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(2022年：0.3百萬港元)。

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/(虧損)淨額以及集團應佔合營公司於投資物業權益之公平值變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告之表現計量。

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2023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*	—	—	(7.7)	(0.1)	(3.2)	—	(11.0)
物業、廠房及設備之折舊	21.4	13.8	14.4	60.9	69.4	7.7	187.6
使用權資產之折舊	4.0	—	0.8	—	0.5	3.2	8.5
貸款予合營公司之減值虧損	—	—	—	—	—	2.3	2.3
按攤銷成本計量之債務工具 投資之減值虧損	—	—	—	—	—	16.5	16.5
撥回物業、廠房及設備之減值 虧損	—	—	(6.5)	—	—	—	(6.5)
按公平值計入損益之金融資產 虧損淨額	—	—	—	—	—	49.6	49.6
應收按揭分期供款之虧損淨額	11.5	—	—	—	—	—	11.5
撤銷附屬公司註冊之虧損淨額	—	—	—	—	—	27.8	27.8
出售物業、廠房及設備之 虧損/(收益)淨額	0.1	(0.3)	0.1	—	—	0.2	0.1
出售合營公司之收益淨額	(368.0)	—	—	—	—	—	(368.0)
利息收入	(17.6)	(1.3)	—	—	—	(33.9)	(52.8)
財務費用	0.2	0.1	1.3	—	0.6	227.8	230.0
所得稅支出/(抵免)	25.1	28.4	(0.7)	6.8	5.6	11.3	76.5
分佔聯營公司業績	0.2	—	—	—	—	—	0.2
分佔合營公司業績	12.7	(263.9)	—	—	—	(33.1)	(284.3)

	物業發展	物業投資	交通服務及 物業管理	酒店業務	休閒業務	未分配 金額	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元

截至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)

* 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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務		
銷售物業	241.5	2,937.9
租金收入	474.9	474.0
酒店收入	274.7	218.4
提供其他服務	702.6	537.6
	1,693.7	4,167.9

地區資料

截至2023年3月31日及2022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)	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務				
香港	1,482.6	2,249.2	17,785.7	19,410.0
中國內地	134.3	1,840.3	4,277.9	4,643.8
日本	0.3	36.3	50.1	50.3
東南亞(附註b)	76.5	42.1	1,709.0	1,744.0
	<u>1,693.7</u>	<u>4,167.9</u>	<u>23,822.7</u>	<u>25,848.1</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

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務		
其他收益/(虧損)包括下列各項：		
出售合營公司之收益淨額	368.0	—
出售附屬公司之虧損淨額	—	(6.0)
撤銷附屬公司註冊之(虧損)/收益淨額	(27.8)	0.3
外匯匯兌虧損淨額	(18.0)	(39.2)
出售物業、廠房及設備之收益淨額	0.5	0.9
其他資產之減值虧損	—	(0.2)
撥回/(確認)物業、廠房及設備之減值虧損	6.5	(7.1)
按公平值計入損益之金融資產之(虧損)/收益淨額	(49.6)	1.1
應收按揭分期供款之(虧損)/收益淨額	(11.5)	14.5
	268.1	(35.7)
預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)		
包括下列各項：		
確認貸款予合營公司之減值虧損	(2.3)	(0.7)
按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(16.5)	(8.6)
	249.3	(45.0)

5 財務費用

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務		
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	334.0	120.7
非控股股東墊款	82.3	35.1
租賃負債	2.2	2.1
銀行及其他貸款安排費用	29.1	21.0
	447.6	178.9
減：計入合資格資產之金額(附註)	(217.6)	(55.6)
	230.0	123.3

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3.53%(2022年：1.48%)。

6 除稅前溢利

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務		
除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	8.5	7.9
非審計服務	3.1	2.8
已銷售物業成本	129.7	2,004.8
工資、薪金、獎金及其他福利	553.4	543.7
退休福利計劃供款	<u>23.8</u>	<u>22.4</u>
已產生員工成本(包括董事酬金)	<u>577.2</u>	<u>566.1</u>
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(464.6)	(460.5)
其他物業	(10.3)	(13.5)
減：支出	<u>57.6</u>	<u>48.1</u>
	<u>(417.3)</u>	<u>(425.9)</u>
物業、廠房及設備之折舊	187.6	195.5
使用權資產之折舊	<u>8.5</u>	<u>8.8</u>

7 稅項

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
持續經營業務		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(2022年：16.5%)		
計算之香港利得稅	47.6	85.0
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	160.7	143.7
土地增值稅	<u>(2.5)</u>	<u>172.0</u>
	205.8	400.7
本年度遞延稅項	<u>(129.1)</u>	<u>83.2</u>
	<u>76.7</u>	<u>483.9</u>

根據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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
(a) 年內投資物業公平值變動之未變現(虧損)/收益淨額		
– 集團	(86.3)	63.3
遞延稅項支出	—	(0.3)
非控股權益應佔	<u>13.2</u>	<u>16.9</u>
	(73.1)	79.9
– 合營公司，扣除遞延稅項	<u>33.1</u>	<u>57.0</u>
	<u>(40.0)</u>	<u>136.9</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	495.6	932.9
來自已終止經營業務	<u>—</u>	<u>27.5</u>
	495.6	960.4
年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>31.4</u>	<u>187.3</u>
	<u>527.0</u>	<u>1,147.7</u>
小計	487.0	1,284.6
減：年內已出售物業於過往年度在損益確認之投資物業 公平值變動之累計收益淨額，扣除遞延稅項	<u>(31.4)</u>	<u>(187.3)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>455.6</u>	<u>1,097.3</u>

9 股息

	2023年 百萬港元	2022年 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 (2022年：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)	74.3	74.3
並無派付截至2023年3月31日止財政年度之中期股息 (2022年：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)	—	44.5
	<u>74.3</u>	<u>118.8</u>

本公司董事擬派截至2023年3月31日止財政年度之末期股息每股1港仙(2022年：截至2022年3月31日止財政年度每股5港仙)，合共約14.9百萬港元(2022年：74.3百萬港元)。

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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
盈利		
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	455.6	1,069.8
已終止經營業務	—	27.5
	<u>455.6</u>	<u>1,097.3</u>
	2023年	2022年
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	1,485,301,803	1,485,301,803
具攤薄潛力普通股之影響：		
就本公司發行之股份期權作出之調整	—	—
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3月31日止年度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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
尚未到期	24.5	36.4
逾期：		
0-60天	13.4	18.9
61-90天	1.6	4.4
超過90天	8.1	4.2
	<u>47.6</u>	<u>63.9</u>

12 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款54.8百萬港元(2022年：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：

	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
尚未到期	39.4	41.8
逾期：		
0-60天	13.4	28.1
61-90天	—	2.7
超過90天	2.0	3.6
	<u>54.8</u>	<u>76.2</u>

13 股本

	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定：		
於2021年4月1日、2022年3月31日、2022年4月1日 及2023年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2021年4月1日、2022年3月31日、2022年4月1日 及2023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2023年3月31日，集團應佔土地儲備面積合計8,435,000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2023財年亦已收購1,415,000平方呎可建總樓面面積。

物業發展及投資業務

於2023財年，集團物業發展及投資業務的收入為1,833百萬港元(2022年：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973百萬港元(2022年：1,061百萬港元)。

物業發展及投資業務的收益則達819百萬港元(2022年：1,371百萬港元)，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益251百萬港元(2022年：286百萬港元)。

物業發展

香港

第五波新型冠狀病毒疫情肆虐，連帶嚴格的社交距離措施，於2022年的大部分時間對經濟活動造成不利影響，物業銷售活動停頓，銷售額和交易量相應下跌。於2023財年，全球經濟狀況波動，利率上升，股市疲弱，均進一步影響市場信心和本地需求。直至2023年2月，受惠於香港與內地通關並取消社交距離措施，樓市漸見起色；然而，此升幅遠遜於疫情期間的跌幅。預期樓市需要較長時間才能完全復甦至疫情前的水平，且復甦步伐亦受宏觀經濟形勢影響。集團將繼續審慎地實施策略，為長期可持續發展鋪路。

於2023財年，愉景灣的規劃和升級工程繼續推進，展現集團對社區的承諾。集團已制定策略性「愉景灣2.0」路線圖，除了提供優質房屋，以符合買家日益增加的需求外；愉景灣的基礎建設和設施亦將提升，為社區營造更美好生活環境，創造可持續居停。集團亦正翻新碼頭設施，為乘客帶來更方便及更佳體驗。集團持有愉景灣50%權益。

按照愉景灣總綱圖則第7.0E號，集團繼續規劃發展一幅位於愉景北之地塊。此項目將為愉景灣增加超過130萬平方呎總樓面面積，提供逾1,400個住宅單位，而當中包括佔地160,000平方呎的中央公園，為居民提供綠色生活空間。第一部分(第19期)的建築工程已於2022年2月開始。第一階段的地基工程已於2023年2月完成，第二階段則預計於2023年7月完成。上蓋建築工程亦已於2023年4月開始，預計於2025年底前完成。

另外，城市規劃委員會已原則上批准將愉景灣6f區員工宿舍更改為住宅用途的申請，待完成後將供應約500個住宅單位。相關政府部門現正處理分區計劃大綱圖的修訂及總綱圖則的審批。集團正研究於該項目採用環保的「組裝合成」建築法(「MiC」)，盡量在工廠進行大部分生產工序，以減少浪費。

以可持續發展為理念的愉景灣多用途活動中心(正式名稱待定)正在推進中，工程已於2023年5月開展。項目擬採用綠色建築設計，建造過程中採用可再生能源及升級再造物料。項目將集一系列教育、運動和休閒設施於一身，為愉景灣增添全新休閒熱點。

國際級豪宅項目林海山城坐擁大埔海景，與未來的北部都會區相鄰，方便來往市中心及多個陸路口岸，吸引了越來越多本地和內地潛在買家。在香港與內地恢復通關後，項目的參觀人數顯著增加。項目已於2023年3月取得合約完成證明書(俗稱「滿意紙」)。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%。

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。

截止2023年3月31日，集團的香港住宅項目概述如下：

愉景灣意堤(佔50%權益)

單位總數：196

已售單位：190(2023財年售出2個)

2023財年銷售收益：40.3百萬港元

2個已售單位的收入已於2023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：7(2023財年售出2幢)

2023財年銷售收益：105.8百萬港元

2幢已售洋房的收入已於2023財年入賬

大埔林海山城 (佔40%權益)

單位總數：262

已售單位：18 (2023財年售出18個)

2023財年銷售收益：464.9百萬港元

9個已售單位的收入已於2023財年入賬

中國內地

2023財年大部分時間，內地住宅樓市受疫情影響，樓宇動工量及物業交易宗數均見收縮。於2022年第四季度，政府放寬嚴格的社交距離措施，經濟和社會活動逐步恢復，樓市漸見起色。集團業務所在的城市，樓市相對穩健並呈現復甦跡象。

自2023年初起，中央和地方政府的利好政策逐步發揮作用。房屋需求開始微升，土地銷售亦見觸底回升。預期政策對市場的成效需要較長時間才會全面反映，而短期內發展商於重啟物業發展及投資步伐時仍抱審慎態度。

隨著經濟活動逐漸恢復，同時預期市場需求增加，集團在2023財年已開始加強物業發展與銷售活動。

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，已於2023年1月獲得入伙紙，並在同年3月開售。開售當天即售出超過94%的單位。

嘉興市星逸園

單位總數：392個高層公寓單位及別墅

已售單位：371

總樓面面積(平方呎)：768,000

獲入伙紙時間：2023年1月

同月，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。該項目兩面環水，預期將受惠於南湖基金小鎮的發展。

位於杭州市的耦賢里建築工程正如期進行，該低密度項目將會提供245個公寓單位及50幢別墅，預期於2023年底竣工。

於2022年1月，集團收購位於上海市松江區的住宅地塊以發展為低密度住宅，提供約300個單位。地基工程已完成，上蓋建築工程正在進行中。

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2023年3月31日的狀況
浙江省嘉興市		
南湖新區2023-06號地塊	1,415,000	項目正在規劃中，將建成高級住宅，地積比率為2:1。 預期動工時間：2023年底
浙江省杭州市		
耦賢里	430,000	245個低層公寓單位及50幢別墅，正進行建築工程。 預期落成時間：2023年底
上海市		
松江區SJS30003-02-04號地塊	350,000	約300個單位，地積比率為1:1。 地基工程已完成，上蓋建築工程已於2023年2月動工。

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

泰國

泰國於2022年放寬旅遊入境限制，並自當年7月起取消泰國通行證計劃，因此刺激當地經濟及旅客人次按年迅速回升。然而，兩項指數回升幅度現時只及疫情前約一半水平，全面恢復仍然需時。隨著經濟復甦，預期樓市氣氛會繼續回暖。

於2023年2月，集團出售Wireless Road項目的49%股權，取得可觀的回報，增加營運資金作日後投資之用。集團將繼續物色合適的發展及投資機會，在合適時機出售升值至相當水平的地塊。

物業投資

香港

隨著第五波疫情過去，香港的營商氣氛自2022年中開始回穩。於2023年取消社交距離措施及中港通關均促使經濟活動開始有序恢復。

香港零售業銷貨額從2022年的低基數中反彈，並於2023年1月按年增長7%。相關升勢持續，2023年2月和3月按年更分別進一步增長31%及41%。

由於疫情和經濟前景不明朗，2022年的辦公室租賃需求疲弱。企業傾向遷至更具成本效益的地點，或通過在家工作縮減辦公室空間；即使2023年初市場氣氛改善，此趨勢仍然持續。

為了保持出租率和引入新租戶，集團積極開展各項工作，包括一系列市場推廣，以及提供傢俱及裝修服務優惠套餐。

集團在愉景灣的物業投資項目於2023財年表現穩定，愉景廣場及愉景北商場的平均出租率為87%。集團正計劃優化商場，為愉景灣居民和遊客提供更優質的環境、零售及餐飲體驗。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，同時吸納了一批新租戶，整幢大廈(連同商場部分)於2023財年錄得93%平均出租率。自2022年5月起，8呎半商場的銷售額及客流量均呈上升趨勢。

土瓜灣聯合報大廈在2023財年的平均出租率為97%。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，現正就補地價進行磋商。位於長沙灣一幢已改裝活化、樓高24層的寫字樓西港都會中心在2023財年的平均承租率為73%，於2023年5月更超過90%。

九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈於2023財年的平均出租率為86%。

中國內地

於2023財年，位於上海市的興業太古滙和杭州市的香港興業國際中心的業務表現已逐步自疫情中恢復。集團持有興業太古滙50%權益。

上海市於2022年4月和5月封城，市內商店停業，興業太古滙商場的表现亦大受衝擊。在解封後，縱使面對甚具挑戰性的環境，零售市場明顯回穩。自2023年1月起，疫情管控措施放寬，加上興業太古滙商場租戶組合持續改善和人流強勁反彈，營業額亦相應逐步上升。於2023財年，興業太古滙商場的平均出租率為92%。

於2022年，縱使新型冠狀病毒再度肆虐導致辦公室需求放緩，然而興業太古滙辦公樓租賃表現仍然平穩。香港興業中心一座及二座繼續著力保留及吸引優質租戶，續租租金上升。於2023財年，兩幢辦公樓的平均出租率為99%。

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2023財年的平均出租率達91%。自2022年1月完成收購後，便一直為集團帶來穩定的持續收入。

通過持續改善租戶組合、保留及吸引新租戶，加大市場推廣力度，集團於中國內地的商場及辦公室項目加快復甦。集團將繼續在長三角地區以至其他具潛力的地區，物色高質量的物業進行投資，以實現穩定的收入增長。

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。隨著疫情退卻及社交距離措施取消，愉景灣的渡輪及陸路交通服務需求平穩回升。然而，部分現存的營運挑戰於2023財年愈趨顯著：其中包括因跨境和旅遊服務在通關後復常令司機短缺問題加劇；燃料價格上升；以及更為嚴格的維修要求。

控制交通工具排放一直是愉景灣可持續發展的重要環節。三輛新添置符合歐盟六期排放標準的雙層巴士已經運抵香港，將在2023年上半年投入服務，進一步提升載客量。作為集團的環境保護措施之一，集團亦正計劃添置新的電動車輛，包括巴士及出租車。集團亦正籌劃擴大交通服務的覆蓋地點，以及增加靈活性以應付更多即時服務需求，達到進一步提升交通服務。

在渡輪服務方面，愉景灣碼頭於2022年10月開始翻新工程，中環3號碼頭的翻新工程亦在2023年5月開始。升級後的交通設施將能提升乘客體驗，為居民和遊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於2023財年繼續有優秀表現，並展現對卓越服務和可持續發展的努力。

物業管理團隊在管理愉景灣的住宅和公共空間時，努力將可持續發展實踐融入營運當中。愉景灣是香港首批參與環境保護署廚餘收集先導計劃的社區之一，更利用廚餘和園林廢料用作堆肥，以及回收廢料作園藝用途。Green DBers計劃亦於2023財年推出，向居民推廣愉景灣的綠色社區活動。

酒店及休閒業務

經歷2023財年上半年的挑戰後，國際旅遊、本地社交和經濟活動逐漸恢復，推動了集團的酒店及休閒業務表現，當中以酒店業務尤為突出。隨著本地和國際旅客流量恢復，加上香港重辦大型活動，預期將進一步帶動集團的會所及休閒業務。

酒店業務

香港

香港愉景灣酒店早前推出的主題留港度假套餐十分成功，承接趨勢，酒店在2023年中推出另一個主題夏季住宿套餐。於2023財年下半年，社交距離措施取消及兩地通關，酒店推出了受歡迎的節日住宿套餐及推廣活動，帶動入住率持續回升，2023財年平均入住率錄得70%。集團持有香港愉景灣酒店的50%權益。

酒店將繼續加強其在主題度假市場的領導地位，同時通過參加外界展覽和自行舉辦展銷活動，加強其婚禮和會議展覽及獎勵旅遊(「MICE」)業務。此外，透過與集團其他業務單位合作，例如愉景灣溜冰場(「DBIR」)和牡丹軒中菜廳，創造市場推廣協同效應，推動業務和提高品牌知名度。為吸引到訪客人，酒店將會利用集團的業務合作夥伴網絡和網紅營銷，並投資於客戶關係管理(「CRM」)科技。

中國內地

2022年第二季度上海封城，以及該年餘下時間政府仍實施嚴格的防疫措施，影響了集團在中國內地的酒店業務。自2023年初以來，隨著放寬防疫措施和出入境限制，市場氣氛開始迅速恢復。預計上海素凱泰酒店和鋪舍(集團持有兩者50%權益)將受惠於這一上升趨勢。

泰國

於2022年，泰國逐步放寬及隨後取消旅遊限制，令入境旅客穩步增長。然而，旅客數量只恢復至疫情前約一半水平。在2023財年，經過相對較弱的上半年，The Sukhothai Bangkok的入住率開始回升。預計該酒店將受惠於泰國旅遊業持續反彈。全新豪華水療設施The Sukhothai Spa的工程正在進行中，預計將於2023年第三季度開幕。

休閒業務

愉景灣成為越來越受歡迎的休閒熱點。憑藉其各種國際級場館和設施，有望幫助提升香港作為亞洲體育盛事之都的形象。休閒業務分部下的各項業務均有優秀表現。

儘管DBIR在2022年1月至4月底疫情期間停業，但在重開後舉辦多項節日和季節性活動，帶動訪客、花式溜冰和冰上運動的租場量錄得按年增長。憑藉其國際標準的溜冰場和專業教練團隊，DBIR已成為培育溜冰精英的學院，並鞏固了其作為受歡迎的專業花式溜冰、速度滑冰和冰球發展的培訓暨比賽場地的地位。

自2022年6月以來，DBIR與香港冬季奧運選手朱定文合作，推出了香港首個國際級短道速滑課程。DBIR亦被選為香港花樣滑冰代表隊的官方訓練中心之一、香港短道速度滑冰代表隊的唯一訓練基地，並且是由香港滑冰聯盟主辦的2022年「香港盃」的場地合作夥伴。

DBIR將繼續鞏固其作為國際體育比賽場地和精英溜冰學院的地位。在2023年，它將舉辦多項地區和國際比賽，包括大灣區冰球錦標賽II，以及全球最大的休閒花式滑冰比賽—2023亞洲滑冰邀請賽。

於2023財年，參與Lantau Yacht Club(「LYC」)「悠航假期計劃」(yachtcation)的客人 and 訪客會員為會所帶來額外的收入。「悠航假期計劃」提供愉景灣專屬的遊艇品味體驗，包括享用LYC的美食和休閒設施，以及在香港愉景灣酒店享受水療服務。LYC以其獨一無二的服務和設施而著稱，獲多個遊艇品牌和艇主青睞，選為活動場地。LYC將繼續鞏固其卓越的品牌，加強會員招募和與夥伴的合作。

在2023財年，愉景灣高爾夫球會(「DBGC」)的球場使用率錄得按年增長。集團現正計劃於2023年進一步優化球會的會所。

集團持有愉景灣所有休閒業務的50%股權。

展望及前景

儘管疫情減退及兩地通關有助經濟增長，集團仍然需保持審慎。

新冠疫情對全球經濟和各行各業均造成結構性傷害，難以在短期內修復。同時，全球和地區宏觀經濟因素和地緣政治風險，亦會影響經濟能否回復到疫情前的水平。

此外，利率上升導致財務費用上升，而多種貨幣持續貶值，包括人民幣、泰銖和日圓，導致集團物業發展和投資所產生的淨匯兌虧損增加。

縱使如此，集團對未來經濟增長仍然維持審慎樂觀。集團擁有深厚的業務根基和穩健的資產負債表，以及成立45年以來應對不同市況的經驗。秉承集團45周年主題「眾心成城」的精神，公司繼續落實長期經營策略，創造更美好、可持續發展的品味生活。

通過保持均衡的業務，集團將可應對市場波動，實現長期增長。集團將繼續多管齊下增添土地儲備，開發優質住宅；鞏固集團在酒店業的地位；並且秉持嚴謹的態度進行物業發展和風險管理。

集團將繼續保持警覺，為中長期發展鋪路，應對不同挑戰，於不同業務推動可持續發展；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2023財年，集團已就香港及中國內地之物業銷售及其他服務提供入賬分部收入274.3百萬港元(2022年：2,963.2百萬港元)及分部溢利213.2百萬港元(2022年：450.1百萬港元)。集團收入及分部淨溢利大幅下降主要由於香港物業銷售步伐放緩，以及為把握市場氣氛回暖之機遇，將位於中國嘉興市的星逸園項目之物業開售時間延至2023年3月，因而導致銷售溢利之確認由2023財年延至下一個財政年度。上述物業銷售對集團的影響，因著集團出售了一個位於泰國之合營項目Wireless Road之49%權益，產生出售收益淨額368.0百萬港元及現金收益705.2百萬港元而有所減輕，該出售亦為集團提供財務資源以增添土地儲備。

於2023年3月31日，集團已出售但未入賬之物業銷售額達2,262.2百萬港元。

物業投資

於2023財年，集團錄得分部收入585.3百萬港元(2022年：500.3百萬港元)及分部溢利605.4百萬港元(2022年：920.7百萬港元)。然而，分部溢利之減少乃主要由於：(i)2023財年所出售的兩項位於日本的投資物業與上一年度所出售的三項位於日本的主要投資物業相比所產生的出售溢利貢獻有所下降；及(ii)由於2022年第二季度上海市實施封城措施，引致興業太古滙之酒店及服務式公寓的入住率下降，故集團分佔興業太古滙之收益亦有所下降。

交通服務及物業管理

於2023財年，本分部錄得收入270.8百萬港元(2022年：224.1百萬港元)及溢利53.9百萬港元(2022年：37.5百萬港元)。繼取消社交距離措施後，愉景灣之渡輪及巴士服務之基本需求及使用量穩步恢復，從而改善了營運環境。此外，2022年7月實施的巴士票價調整亦提高了本分部的收入，緩解了高燃油成本及不斷增加的員工成本。

於年內，物業管理服務持續為集團提供穩定的收入及淨溢利。

酒店業務

於2023財年，該分部錄得收入274.7百萬港元(2022年：218.4百萬港元)及虧損4.4百萬港元(2022年：31.3百萬港元)。隨著泰國旅遊業逐步復甦，The Sukhothai Bangkok的營運表現自2022年第三季度起已開始步入復甦軌道，但仍未恢復至疫情前水平。隨著邊境重新開放及取消社交距離措施，香港愉景灣酒店維持滿意的客房入住率，並把握着企業活動及婚宴需求的復甦，取得較上一年度更好的業績。

休閒業務

該分部主要包括愉景灣康樂會、海澄湖畔會所、DBGC、LYC、DBIR及牡丹軒中菜廳。該分部於2023財年錄得收入288.6百萬港元(2022年：261.9百萬港元)及溢利2.7百萬港元(2022年：虧損5.7百萬港元)。於年內，儘管在疫情的影響下，LYC會員及停泊設施收入仍有所增長，而DBGC在會所設施使用及餐飲方面的收入水平亦有所提高。隨著社交距離措施的放寬，其他經營單位的業績亦正在改善。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2023年3月31日，集團持有銀行結餘及現金總額6,212.6百萬港元(2022年：2,717.7百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額11,579.1百萬港元(2022年：10,655.4百萬港元)後之債務淨額為5,366.5百萬港元(2022年：7,937.7百萬港元)。

於2023年3月31日，集團所持有的銀行結餘及現金中，港元約佔18%、人民幣約佔68%、美元約佔3%、日圓約佔8%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2023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19.8%(2022年：22.4%)、一年至兩年內的佔34.2%(2022年：30.4%)、兩年至五年內的佔43.4%(2022年：44.4%)及五年以上的佔2.6%(2022年：2.8%)。

於2023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92%，其餘則為人民幣。

股東資金及資本負債比率

於2023年3月31日，集團之股東資金減少629.0百萬港元至24,397.9百萬港元(2022年：25,026.9百萬港元)。

於2023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22.0%(2022年：31.7%)。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，資本負債比率為26.9%。

備用信貸

於2023年3月31日，集團之備用貸款總額為17,523.8百萬港元(2022年：14,638.6百萬港元)，其中88.6%為已承諾信貸額。

於2023年3月31日，未動用之信貸額約為5,918.2百萬港元(2022年：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2023財年，平均融資成本為年利率3.3%，而上一年度為年利率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。

主要收購、出售事項及項目

於2022年2月訂立協議出售位於日本的兩項投資物業，代價為223.4百萬港元，出售事項已完成，且餘額付款已於2022年4月收取。

於3月，透過土地競拍收購中國嘉興市的一幅地塊，於2023年3月已付按金239.6百萬港元。

集團出售位於泰國曼谷 Wireless Road 一幅地塊之49%權益，代價705.2百萬港元已於2023年2月收取。

資產抵押

於2023年3月31日，賬面總值為434.0百萬港元(2022年：無)之若干投資物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

於2023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1,506.3百萬港元(2022年：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2023年3月31日為98.9百萬港元（2022年：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2023年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為1,252.0百萬港元（2022年：1,616.1百萬港元）。

除上文披露者外，於2023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、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

於回顧年內，本公司已應用上市規則附錄14企業管治守則的原則並已全面遵守其守則條文及若干建議最佳常規，更多詳情載於本公司將於短期內刊發之2022/2023年報中企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

集團截至2023年3月31日止年度之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

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2023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，2023年6月21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

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