

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2024年3月31日止年度(「2024財年」)之經審核全年業績。

集團2024財年之收入為3,940.7百萬港元，較去年之1,693.7百萬港元增加132.7%，主要是由於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所致。集團之基礎溢利(即本公司擁有人應佔溢利或虧損，撇除集團應佔之非經常性資產減值撥備、投資物業之公平值變動(除稅後)及一次性出售合營投資之收益)為172.6百萬港元，亦較去年按相同基準計算之127.6百萬港元增加35%。

然而，若計入集團應佔由集團及其合營公司持有之投資物業之公平值虧損263.9百萬港元、非經常性資產減值撥備376.7百萬港元，且並無上一年度錄得之出售合營投資之非經常性收益，則集團錄得本公司擁有人應佔虧損468.0百萬港元，較上一年度之本公司擁有人應佔溢利455.6百萬港元減少923.6百萬港元。

除上述因素外，集團之經營業績亦受人民幣、泰銖及日圓持續貶值以及利率上升影響，導致匯兌虧損及財務費用有所增加。

股息

董事會不建議向本公司股東(「股東」)派付2024財年之末期股息(2023年：1港仙)，而本公司於2024財年並無派付中期股息(2023年：無)。

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2024年8月16日至21日(包括首尾兩天)就本公司將於2024年8月21日舉行之股東週年大會(「2024股東年會」)暫停辦理股份過戶登記手續。於上述期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席2024股東年會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票最遲須於2024年8月15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。2024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2024年3月31日止年度

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
收入	3	3,940.7	1,693.7
銷售成本		<u>(2,550.3)</u>	<u>(906.0)</u>
毛利		1,390.4	787.7
其他收入		148.9	179.6
其他收益及虧損	4	(441.1)	249.3
銷售、行政及其他營運開支		(714.5)	(656.1)
投資物業公平值變動及 出售之(虧損)/收益			
出售時之已變現(虧損)/收益		(3.0)	26.6
未變現虧損		(336.4)	(86.3)
財務費用	5	(409.4)	(230.0)
分佔聯營公司業績		(0.1)	(0.2)
分佔合營公司業績		<u>192.0</u>	<u>284.3</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(173.2)	554.9
稅項	7	<u>(373.9)</u>	<u>(76.7)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(547.1)</u>	<u>478.2</u>
下列應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人	8	(468.0)	455.6
非控股權益		<u>(79.1)</u>	<u>22.6</u>
		<u>(547.1)</u>	<u>478.2</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利	10		
基本		<u>(31.5)</u>	<u>30.7</u>
攤薄		<u>(31.5)</u>	<u>30.7</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年3月31日止年度

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
本年度(虧損)/溢利	<u>(547.1)</u>	<u>478.2</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	(12.7)	(19.2)
公平值變動產生之遞延稅項	(0.1)	0.1
離職後福利義務之重新計量	<u>0.7</u>	<u>—</u>
	<u>(12.1)</u>	<u>(19.1)</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	(267.4)	(639.3)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	(283.2)	(404.5)
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	0.9	28.1
分佔合營公司之資產重估儲備	<u>—</u>	<u>2.2</u>
	<u>(549.7)</u>	<u>(991.2)</u>
本年度其他全面開支，扣除稅項	<u>(561.8)</u>	<u>(1,010.3)</u>
本年度全面開支總額	<u>(1,108.9)</u>	<u>(532.1)</u>
下列應佔全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(1,030.1)	(554.7)
非控股權益	<u>(78.8)</u>	<u>22.6</u>
	<u>(1,108.9)</u>	<u>(532.1)</u>

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		13,843.2	14,157.2
物業、廠房及設備		2,635.5	2,648.1
無形資產		8.8	—
使用權資產		70.7	78.2
聯營公司之權益		—	—
合營公司之權益		9,908.1	10,105.3
供出售待發展物業		3,398.5	3,149.7
按公平值計入其他全面收益 計量之股本工具		11.5	24.7
按公平值計入損益之金融資產		423.9	462.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		11.5	49.5
其他資產		325.2	396.8
遞延稅項資產		58.4	109.4
		<u>30,695.3</u>	<u>31,181.0</u>
流動資產			
存貨		39.2	31.8
持作出售物業		1,405.5	2,337.5
供出售發展中物業		7,261.8	6,067.8
應收貿易賬款	11	46.1	47.6
按金、預付款項及其他應收款項		360.4	750.4
貸款予合營公司		119.4	—
應收聯營公司款項		4.1	4.0
應收合營公司款項		167.3	192.1
按攤銷成本計量之債務工具投資		57.3	21.6
可退回稅項		62.5	56.0
銀行結餘及現金		1,605.8	6,212.6
		<u>11,129.4</u>	<u>15,721.4</u>

	附註	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	1,111.7	1,169.3
已收按金及其他金融負債		160.5	1,363.1
合約負債		97.1	2,075.4
一年內到期之銀行及其他貸款		3,744.1	2,297.4
租賃負債		6.3	6.0
應付稅項		239.1	291.0
		<u>5,358.8</u>	<u>7,202.2</u>
流動資產淨值		<u>5,770.6</u>	<u>8,519.2</u>
總資產減流動負債		<u>36,465.9</u>	<u>39,700.2</u>
非流動負債			
合約負債		226.5	70.9
一年後到期之銀行及其他貸款		6,883.1	9,281.7
租賃負債		42.2	47.9
一年後到期之其他負債		2,735.3	2,621.9
遞延稅項負債		431.9	406.9
		<u>10,319.0</u>	<u>12,429.3</u>
		<u>26,146.9</u>	<u>27,270.9</u>
資本及儲備			
股本	13	371.3	371.3
儲備		22,987.0	24,026.6
本公司擁有人應佔權益		<u>23,358.3</u>	<u>24,397.9</u>
非控股權益		<u>2,788.6</u>	<u>2,873.0</u>
		<u>26,146.9</u>	<u>27,270.9</u>

綜合財務報表附註

截至2024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 應用新訂準則、經修訂香港財務報告準則及詮釋

於本年度強制生效之新訂準則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新訂準則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17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
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

於本年度應用新訂準則及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經修訂香港財務報告準則及詮釋

集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則及詮釋：

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(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
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
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

集團預計應用上述經修訂香港財務報告準則及詮釋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。

收入分類

	截至2024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	2,521.9	—	—	—	—	2,521.9
酒店收入	—	—	—	252.3	—	252.3
提供其他服務	32.9	95.6	283.4	—	295.4	707.3
來自客戶合約之收入	2,554.8	95.6	283.4	252.3	295.4	3,481.5
租金收入	—	455.4	2.4	—	1.4	459.2
綜合收入，如呈報	2,554.8	551.0	285.8	252.3	296.8	3,940.7
地區市場：						
香港	218.9	529.2	285.8	179.7	296.8	1,510.4
中國內地	2,175.0	19.7	—	—	—	2,194.7
日本	—	2.1	—	—	—	2.1
東南亞	160.9	—	—	72.6	—	233.5
總計	2,554.8	551.0	285.8	252.3	296.8	3,940.7
收入確認時間：						
於某個時間點	2,523.3	—	260.2	103.6	171.0	3,058.1
隨時間	31.5	95.6	23.2	148.7	124.4	423.4
總計	2,554.8	95.6	283.4	252.3	295.4	3,481.5

截至2023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	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

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：

	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2024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	3,442.9	2,302.0	285.8	252.3	296.8	6,579.8
撇除聯營公司及合營公司之收入	<u>(888.1)</u>	<u>(1,751.0)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,639.1)</u>
綜合收入，如呈報	<u>2,554.8</u>	<u>551.0</u>	<u>285.8</u>	<u>252.3</u>	<u>296.8</u>	<u>3,940.7</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)	(281.6)	864.1	11.0	(22.5)	(73.2)	497.8
撇除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	<u>60.3</u>	<u>(266.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(206.1)</u>
集團應佔業績	<u>(221.3)</u>	<u>597.7</u>	<u>11.0</u>	<u>(22.5)</u>	<u>(73.2)</u>	<u>291.7</u>
未分配其他開支						(26.7)
未分配公司費用						(164.7)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(340.2)
投資物業公平值變動之未變現虧損 淨額(附註b)						(336.4)
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>29.2</u>
本年度虧損						(547.1)
非控股股東分佔本年度虧損						<u>79.1</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損						<u>(468.0)</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>	870.8
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>

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336.4百萬港元(2023年：86.3百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現虧損336.4百萬港元(2023年：86.3百萬港元)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出零港元(2023年：零港元)。

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計量方式。

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

	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2024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*	—	—	(8.1)	—	(0.1)	—	(8.2)
物業、廠房及設備之折舊	20.8	18.6	14.7	50.4	73.0	4.1	181.6
使用權資產之折舊	3.7	—	0.8	—	0.5	3.3	8.3
撥回貸款予合營公司之 減值虧損	—	—	—	—	—	(0.4)	(0.4)
按攤銷成本計量之債務工具 投資之減值虧損	—	—	—	—	—	15.5	15.5
供出售待發展物業之減值虧損	164.3	—	—	—	—	—	164.3
供出售發展中物業之減值虧損	13.1	—	—	—	—	—	13.1
持作出售物業之減值虧損	94.3	—	—	—	—	—	94.3
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	5.4	—	52.1	—	57.5
按公平值計入損益之金融資產 虧損淨額	—	—	—	—	—	14.1	14.1
應收按揭分期供款之虧損淨額	5.3	—	—	—	—	—	5.3
撤銷附屬公司註冊之 (收益)/虧損淨額	(0.5)	0.9	—	—	—	(1.8)	(1.4)
出售物業、廠房及設備之 虧損/(收益)淨額	—	—	1.1	(0.1)	(0.4)	—	0.6
利息收入	(37.6)	(6.8)	—	(0.2)	—	(31.9)	(76.5)
財務費用	123.3	0.1	1.3	—	0.6	284.1	409.4
所得稅支出/(抵免)	330.5	33.9	(1.3)	4.6	4.9	1.3	373.9
分佔聯營公司業績	0.1	—	—	—	—	—	0.1
分佔合營公司業績	103.6	(266.4)	—	—	—	(29.2)	(192.0)

	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)

* 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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
銷售物業	2,521.9	241.5
租金收入	459.2	474.9
酒店收入	252.3	274.7
提供其他服務	707.3	702.6
	3,940.7	1,693.7

地區資料

截至2024年3月31日及2023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)	
	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
香港	1,510.4	1,482.6	17,742.8	17,785.7
中國內地	2,194.7	134.3	4,251.6	4,277.9
日本	2.1	0.3	167.0	50.1
東南亞(附註b)	<u>233.5</u>	<u>76.5</u>	<u>1,617.4</u>	<u>1,709.0</u>
	<u>3,940.7</u>	<u>1,693.7</u>	<u>23,778.8</u>	<u>23,822.7</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

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
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
撤銷附屬公司註冊之收益/(虧損)淨額	1.4	(27.8)
外匯匯兌虧損淨額	(78.3)	(18.0)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益淨額	(0.5)	0.5
(確認)/撥回物業、廠房及設備之減值虧損	(57.5)	6.5
供出售待發展物業之減值虧損	(164.3)	—
供出售發展中物業之減值虧損	(13.1)	—
持作出售物業之減值虧損	(94.3)	—
按公平值計入損益之金融資產虧損淨額	(14.1)	(49.6)
應收按揭分期供款之虧損淨額	(5.3)	(11.5)
	<u>(426.0)</u>	<u>268.1</u>

預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)

包括下列各項：

—撥回/(確認)貸款予合營公司之減值虧損	0.4	(2.3)
—按攤銷成本計量之債務工具投資之減值虧損	(15.5)	(16.5)

(441.1) 249.3

5 財務費用

	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	601.3	334.0
非控股股東墊款	132.3	82.3
租賃負債	2.1	2.2
銀行及其他貸款安排費用	33.5	29.1
	<u>769.2</u>	<u>447.6</u>
減：計入合資格資產之金額(附註)	(359.8)	(217.6)
	<u>409.4</u>	<u>230.0</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6.19%(2023年：3.53%)。

6 除稅前(虧損)/溢利

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	8.7	8.5
非審計服務	4.2	3.1
已銷售物業成本	1,669.9	129.7
工資、薪金、獎金及其他福利	586.8	553.4
退休福利計劃供款	<u>27.0</u>	<u>23.8</u>
已產生員工成本(包括董事酬金)	<u>613.8</u>	<u>577.2</u>
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(446.0)	(464.6)
其他物業	(13.2)	(10.3)
減：支出	<u>70.2</u>	<u>57.6</u>
	<u>(389.0)</u>	<u>(417.3)</u>
物業、廠房及設備之折舊	181.6	187.6
使用權資產之折舊	<u>8.3</u>	<u>8.5</u>

7 稅項

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(2023年：16.5%)		
計算之香港利得稅	41.8	47.6
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	89.5	160.7
土地增值稅	<u>157.8</u>	<u>(2.5)</u>
	<u>289.1</u>	<u>205.8</u>
本年度遞延稅項	<u>84.8</u>	<u>(129.1)</u>
	<u>373.9</u>	<u>76.7</u>

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法及其實施條例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於該兩個年度在其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

根據自1994年1月1日起生效且於2011年1月8日經修訂之中國土地增值稅暫行條例及自1995年1月27日起生效之中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產之出售或轉讓收益須就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值即物業出售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施建設成本及費用，或舊建築物及結構之估價、有關轉讓房地產之應繳稅項及財務部規定之其他可扣減項目)。

8 本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利

本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利包括：

	2024年 百萬港元	2023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	(336.4)	(86.3)
非控股權益應佔	<u>43.3</u>	<u>13.2</u>
	(293.1)	(73.1)
– 合營公司，扣除遞延稅項	<u>29.2</u>	<u>33.1</u>
	<u>(263.9)</u>	<u>(40.0)</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	(204.1)	495.6
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>24.1</u>	<u>31.4</u>
	<u>(180.0)</u>	<u>527.0</u>
小計	(443.9)	487.0
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>(24.1)</u>	<u>(31.4)</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(468.0)</u>	<u>455.6</u>

9 股息

	2024年 百萬港元	2023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 (2023年：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)	14.9	74.3
並無派付截至2024年3月31日止財政年度之中期股息 (2023年：並無派付中期股息)	—	—
	<u>14.9</u>	<u>74.3</u>

本公司董事不擬派任何截至2024年3月31日止財政年度之末期股息(2023年：截至2023年3月31日止財政年度每股1港仙，合共14.9百萬港元)。

10 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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
(虧損)/盈利		
計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(468.0)</u>	<u>455.6</u>
	2024年	2023年
股數		
計算每股基本(虧損)/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	<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3月31日止年度每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
尚未到期	12.7	24.5
逾期：		
0-60天	22.6	13.4
61-90天	3.4	1.6
超過90天	<u>7.4</u>	<u>8.1</u>
	<u>46.1</u>	<u>47.6</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87.4百萬港元(2023年：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：

	2024年 百萬港元	2023年 百萬港元
尚未到期	62.8	39.4
逾期：		
0-60天	20.8	13.4
61-90天	0.7	—
超過90天	<u>3.1</u>	<u>2.0</u>
	<u>87.4</u>	<u>54.8</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2022年4月1日、2023年3月31日、2023年4月1日 及2024年3月31日	<u>4,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
已發行及繳足：		
於2022年4月1日、2023年3月31日、2023年4月1日 及2024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，以達到此目標。集團亦不斷物色機會，務求擴大其物業組合，並以輕資產模式參與高質素項目。

土地儲備

於2024年3月31日，集團應佔土地儲備面積合計8,636,000平方呎(包括由合營公司持有的土地)，待履行相關條款及條件後，該等土地將用作物業發展。

物業發展及投資業務

於2024財年，集團物業發展及投資業務收入由去年的1,833百萬港元增加至4,339百萬港元，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收入1,233百萬港元(2023年：973百萬港元)。

物業發展及投資業務的收益則達376百萬港元(2023年：819百萬港元)，當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司的收益163百萬港元(2023年：251百萬港元)。

物業發展

香港

2023年香港經濟在疫情過後展現復甦。自本港撤銷防疫措施和全面回復通關後，經濟活動有所恢復。然而，外圍環境繼續充滿挑戰，包括息口持續高企、地緣政治緊張局勢升溫，加上各國實施緊縮金融政策，均拖累了經濟復甦的步伐。實質本地生產總值在2023年雖然錄得3.2%增長，惟升幅略低於市場預期。

香港股市在2023年亦表現低迷，而住宅樓市於年初短暫反彈後回軟，在同年餘下時間持續表現疲弱。2023年香港的住宅單位買賣合約總數下降至約43,000宗，創歷史新低。

香港特別行政區政府在2024年2月宣佈樓市全面撤辣，加上香港金融管理局同時放寬住宅物業的按揭成數上限，以及調整其他房地產貸款相關的監管要求後，香港樓市反應正面。在上述刺激樓市政策出台後，參觀集團項目意峰及林海山城的人數逐步上升。

愉景灣在2024財年進一步推進「愉景灣2.0藍圖」。首批上馬項目包括「生活•細味自愉」全新品牌推廣活動、全新餐飲品牌進駐，以及融入可持續發展理念的碼頭改造工程，全部項目均旨在提升居民和訪客的體驗。集團持有愉景灣50%權益。

「愉景灣2.0藍圖」的其他發展項目包括興建一幢多用途康樂文娛中心，集多元化教育、運動和休閒活動於一身；海澄湖畔會所等設施亦將進行升級，以滿足居民的需求；同時愉景灣也將提升交通服務，加強對內及對外的連繫。

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、注重運動和健康的的生活模式。於2024財年，愉景灣舉辦多項品牌活動及第三方活動，包括全香港最大規模的沙灘音樂節「The NextWave沙灘音樂節2023」及「愉景灣沙灘獵蛋奇兵2024」。這些活動已發展為愉景灣年度盛事，吸引大量訪客，帶動愉景灣的交通服務和區內商戶的收入，並顯著提高愉景灣品牌的曝光率。

位於愉景北的住宅項目進度理想，該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。項目第一階段(第19期)的上蓋工程預期將於2025年底竣工。

愉景灣6f區的規劃於2024財年繼續推進，將供應約500個住宅單位。10b區及遊艇會B區的更改土地用途申請已於2023年8月獲城市規劃委員會批准，將提供超過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。載有上述更改土地用途申請的分區計劃大綱圖，經修訂後已於2024年4月刊憲。

其他地區方面，位於荷李活道及摩羅上街住宅重建項目的地基工程已於2024年4月竣工。

儘管樓市的不明朗因素增加，集團香港住宅項目的銷售於2024財年繼續推進，其中大埔豪宅項目林海山城的銷售進度不俗，反映買家對項目卓越品質的認可。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%。

截至2024年3月31日，集團的香港住宅項目概述如下：

項目

愉景灣意堤(佔50%權益)

單位總數：196

已售單位：193(2024財年售出3個)

2024財年銷售收益：101百萬港元

4個已售單位的收入已於2024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：9(2024財年售出2幢)

2024財年銷售收益：104百萬港元

2幢已售洋房的收入已於2024財年入賬

大埔林海山城 (佔40%權益)

單位總數：262

已售單位：56(2024財年售出38個)

2024財年銷售收益：895百萬港元

33個已售單位的收入已於2024財年入賬

中國內地

鑑於內地樓市氣氛低迷，加上私人發展商債務違約風險，中央政府推出了刺激樓市政策，包括降低房貸利率及首期門檻、要求銀行為地產發展商提供資金貸款，促進項目完工，以及著地方政府放寬購房限制。上述措施顯示了中央政府從需求與供應兩方面提振房地產市場的決心。

樓市面臨逆風，集團密切注意市場形勢的變化，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，推售的387個單位於同月已悉數售出，並全部於2023年7月交付予買家。

2023年3月，集團收購位於嘉興市南湖新區達140萬平方呎的住宅地塊，將開發成一個高級公寓項目，地積比為2.1。項目已於2024年3月獲得規劃許可和施工許可證，並於同月動工。

位於杭州市的高級低密度項目耦賢里如期竣工，提供245個公寓單位及50幢別墅。項目於2023年12月取得入伙紙，並於2024年5月開始交付予買家。

位於上海市松江區的住宅項目於2023年8月命名為「興雲間」，為低密度住宅項目，提供共262個單位，包括低層公寓、別墅及複式公寓。項目的上蓋工程於2023年2月展開，並於2024年1月開售。截至2024年3月31日，已售出約48%的單位。

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	<ul style="list-style-type: none">獲規劃許可和施工許可證日期：2024年3月動工日期：2024年3月
浙江省杭州市		
耦賢里	430,000	<ul style="list-style-type: none">295個單位獲入伙紙日期：2023年12月交付：2024年5月
上海市		
興雲間	350,000	<ul style="list-style-type: none">262個單位，地積比率為1.1正進行上蓋建築工程推售日期：2024年1月，截至2024年3月31日已售出約48%的單位

物業投資

香港

香港寫字樓供應過剩，加上企業控制租金成本以致需求疲弱，令2024財年商廈的出租率和租金水平下降，辦公室租賃市場因而受壓。根據差餉物業估價署數據顯示，2023年甲級寫字樓的空置率為16%，而市場預期高空置率現象將於短期內持續。

香港全面通關後，為提振經濟活動和旅遊業，政府推出了一系列活動及措施，包括「你好，香港」、「開心香港」、「香港夜繽紛」，以及其他大型盛事。儘管香港旅遊發展局數據顯示，2023年約有3,400萬人次訪港，已恢復至疫情前逾一半水平，然而，港人北上消費潮削弱了本地零售及餐飲業表現。另一方面，雖然2023年零售額錄得按年增長，惟仍遜於市場預期，整體氣氛仍然低迷。核心區商舖租金表現雖略為反彈，但其他地區的空置率仍然高企。預期零售物業整體租金表現的下降趨勢將在短至中期內持續。

面對市道放緩，為保持出租率及吸引新租戶，集團於2024財年採納了多項租賃措施，包括推出靈活租賃條款，並提供傢俱和裝修服務優惠套餐，以滿足潛在租戶的各種需求。為提升人流和租戶的營業額，同時迎合消費者不斷變化的喜好，集團持續優化租戶組合，並透過一系列市場推廣及宣傳活動，提升顧客體驗。

集團在愉景灣的物業投資項目於2024財年表現輕微受到影響，愉景廣場(連同擴展部分)及愉景北商場的平均出租率為81.4%。因應租戶組合變動，商場引入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，為居民和訪客提供煥然一新的升級體驗。集團在愉景灣的投資物業持有50%權益。

面對充滿挑戰的外圍環境，集團成功保留荃灣中染大廈主要零售和辦公室租戶，同時也吸納了若干新租戶，以致2024財年平均出租率達到約90%。受惠於消費意欲好轉，8咪半商場的零售額和客流量都有所增加，帶動2024財年平均出租率達到98.4%。

土瓜灣聯合報大廈於2024財年的平均出租率為97.6%。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。

在2024財年，位於長沙灣樓高24層的寫字樓西港都會中心成功吸納新租戶，平均出租率為89.2%；而位於九龍塘的出租住宅大廈合勤名廈的平均出租率則為94.2%。

中國內地

位於上海市的興業太古滙（集團持有50%權益）的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座於2024財年合共錄得97.9%的平均出租率。儘管經營環境充滿挑戰，香港興業中心的表現仍領先整體市場。

零售商場於2024財年錄得82.1%的平均出租率，客流量按年增長了約85%。隨著上海恢復正常的社交活動，零售業務的銷售額超越疫情前水平，按年增長約17%。然而，商場正持續進行優化，輕微影響了總租金收入。

興業太古滙的此等表現彰顯了其作為頂級奢華時尚購物點的定位。其多元化的零售組合涵蓋頂尖美妝、設計師品牌，以及多元化的餐飲場所，再加上與頂尖品牌聯乘合作，以及舉辦多項旗艦活動，加強了與顧客的互動，均有助興業太古滙鞏固其市場地位。

興業太古滙多項設施及品牌升級工作現正進行中，待完成後將為訪客提供嶄新及精彩的消費體驗，進一步加強興業太古滙在業內的領導地位。

集團擁有杭州市香港興業國際中心156個辦公室單位和62個停車泊位使用權，其平均出租率為82.3%。項目成功保留了來自電子商貿、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，集團致力推行高效的營銷策略和提升物業配套，以提高競爭力和吸引優質租戶。在天津方面，集團擁有15%權益的津匯廣場的平均出租率為85.9%。

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。愉景灣於2024財年舉辦了多項旗艦活動，吸引不少訪客，令渡輪及陸路交通服務需求漸見平穩。

愉景灣交通服務持續面臨挑戰，由於燃油價格和其他營運成本大幅飆升，加上人手極為短缺，當中以車長短缺尤為嚴重，均深深影響整體營運。儘管政府自2020年以來為渡輪服務提供財政協助，並於2024財年內批出輸入司機配額，然而經營情況仍然嚴峻。

集團利用創新科技提升營運效率，正安排於巴士安裝智能車隊管理系統，將便捷監察車務狀況，能更有效調配車輛及人手，使營運能夠快速應變。

為配合集團減少車輛排放的可持續發展目標，集團自2024年年初起已逐步為客運及後勤服務車隊引進更多電動車，同時於愉景灣增添車輛充電站。

愉景灣碼頭和中環三號碼頭的翻新工程已於2024財年完成。翻新後的碼頭融入了環保元素，亦提升了乘客的體驗。

為進一步便利居民和訪客的出行，愉景北於2024財年增設渡輪服務停靠點，而巴士服務也增加了港珠澳大橋香港口岸的上落客站。集團亦擬於愉景灣增設的士站，現正與政府及愉景灣各個持份者進行協商。

物業管理

2024財年集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務表現出色，在可持續發展和提供卓越服務方面亦備受嘉許，榮獲廣受認可的「香港環境卓越大獎」和「聯合國可持續發展目標香港成就獎」。

愉景灣推行的可持續發展措施持續吸引居民踴躍參與，反映區內對可持續發展的參與度日益提升。此外，愉景灣亦獲政府民政及青年事務局嘉許為香港「年度十大愛心屋苑」，表揚其關愛居民的服務。

為符合於2023年8月1日生效的物業管理發牌制度，集團的住宅及商業物業管理公司已獲取所需牌照，彰顯集團提供優質物業管理服務的承諾，同時亦成立了一個專責小組，以確保團隊遵守物業管理業監管局訂立的操守守則。

酒店及休閒業務

國際旅遊市場在2024財年錄得復甦，尤其是集團酒店業務所在的城市，已逐步回復至疫情前的水平。

中國內地旅客的旅遊模式有所轉變，相比過往著重購物，現時更為追求深度旅遊體驗。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，加上交叉銷售方式，能充分把握此日益增長的機遇。

酒店業務

香港

訪港旅客於2024財年回升，惟港人外遊意慾日增，為酒店業務帶來挑戰。

香港愉景灣酒店於2023年5月舉辦婚展，藉此拓展其婚宴及活動業務，亦推出了針對會議展覽及獎勵旅遊市場的推廣活動。

酒店的留港度假主題套餐十分成功，使2024財年錄得平均入住率67.7%。全新的週日豪華早午餐亦大獲好評。

展望未來，酒店將參與海外銷售路演、旅遊展銷會和婚宴展覽，藉此鞏固其收入來源。集團將繼續推行多種銷售及推廣方案，以及利用在2024年4月推出的全新「Auberge Plus」客戶關係管理系統，吸引長期客戶和回頭客。集團持有香港愉景灣酒店50%權益。

中國內地

受惠於入境及國內旅遊復甦，中國內地的酒店業務於2024財年錄得令人滿意的增長。由於中國內地酒店房間的供應於過往三年增長有限，令酒店房間短缺，導致2024財年平均房價上升。

上海旅遊業在2023年維持強勁表現，接待了海內外遊客共364萬人次，按年增幅為476%。隨着壓抑已久的剛性旅遊需求得到釋放，上海素凱泰酒店及鋪舍於2024財年均表現優秀，兩者平均房價及利潤率均見攀升。

展望未來，兩間酒店將提供多元產品、個人化住客體驗及貼心的服務，突顯其自身優勢。

泰國

泰國經濟在旅遊業帶動下逐步復甦。於2024財年，The Sukhothai Bangkok繼續受惠於海外遊客的增長。為提升住客體驗，酒店於2024財年完成泳池的翻新工程，並於2024年4月推出專屬會員計劃；客房翻新已經竣工，而豪華水療設施The Sukhothai Spa亦即將竣工，並預計於2024年第2季開幕。

於2023年，泰國接待2,800萬人次外國旅客，較前一年顯著增長，並創下疫情以來最高訪客入境人次紀錄。為吸納新的住客，酒店將持續推出主題活動及進行策略性合作，以提升其產品及服務；同時通過與網紅及行業夥伴協作，擴大市場推廣的效用。

休閒業務

集團的休閒業務憑藉其創新設計、頂尖基礎建設、先進科技和卓越的營運水平，穩步確立行業領導地位。

愉景灣擁有四個優質會所，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」)及Lantau Yacht Club(「LYC」)。會所升級工程現正分階段進行，待完成後將提升會員體驗。當中海澄湖畔會所的翻新工程已經展開，將為會員提供升級設施。

作為香港最新開幕及唯一獲得五金錨獎的遊艇碼頭，LYC於2024財年繼續吸納新會員。除了舉辦熱門活動及與品牌合作，LYC於2023年首度舉辦了豪華遊艇展「海上奢華盛會(Festa Nautica)」，展現其優質豪華遊艇服務的領導地位。

有關未來招募會員計劃，LYC將重點吸納中型休閒遊艇和帆船，尤其是來自粵港澳大灣區的遊艇。其他業務策略包括擴充業務至婚宴及企業活動市場，開拓額外收入來源。

DBGC於2024財年錄得多宗會籍轉讓，反映球會對高球愛好者的吸引力。為慶祝DBGC成立四十週年，球會舉辦了週年高爾夫球比賽及晚宴等多項活動。

DBGC一直視企業社會責任為重要工作，與多個本地慈善組織合作推動青少年發展，為少數族裔青少年提供體驗高爾夫球的機會。

愉景灣溜冰場(「DBIR」)進一步鞏固其作為國際體育比賽場地及精英溜冰學院的地位。DBIR在2024財年的重點活動包括舉辦全球最大型的業餘花式溜冰賽「2023亞洲滑冰邀請賽」，共1,750位選手參加超過4,300個項目；而「大灣區冰球錦標賽2」則吸引來自10個國家及城市共16支冰上曲棍球隊伍參加。

憑藉先進的設施及符合國際標準的場地，DBIR已成為了冰上訓練的首選，定期為香港短道速滑代表隊和香港花樣滑冰隊提供訓練場地，並於2023年舉行由香港速度滑冰學院主辦、備受推崇的冬奧之星訓練營。除了專業訓練和比賽，休閒滑冰亦廣受歡迎，於2023年12月推出的冰畫活動在公眾假期和節日期間均有大量公眾參與。

集團持有所有愉景灣休閒業務的50%權益。

展望及前景

展望未來，地緣政治局勢緊張，以及近年發達經濟體實施貨幣收緊政策，將在短期內持續影響全球經濟增長及資金流動。

面對未來的挑戰，集團已實施嚴謹的成本控制措施，重新調配項目的優先次序，並且精簡營運架構，以保持效率和競爭力。加上其因時制宜及採用靈活的營商方針，集團有信心能作好準備以應對瞬息萬變的宏觀經濟形勢。

集團的實力及迎難而上的意志已在疫情中得到充份證明。集團抱著審慎樂觀的態度，採取行之有效的策略，於物業及酒店業務市場物色穩健的投資機會，並且在市場上維持良好信譽，繼續穩步向前。

財務回顧

分部業績分析

物業發展

於2024財年，集團已就香港及中國內地之物業銷售及其他服務確認分部收入2,554.8百萬港元(2023年：274.3百萬港元)及分部虧損221.3百萬港元(2023年：溢利213.2百萬港元)。儘管中國嘉興市的星逸園項目於2023年3月開售使分部收入從去年反彈，但由於集團截至2024年3月31日就集團及其合營公司持有待發展、發展中及供出售之若干物業計提非經常性資產減值撥備約336.3百萬港元，以及年內並無錄得物業項目之出售收益(註：於2023年就出售一家合營公司錄得收益淨額368.0百萬港元)，因此錄得分部虧損。

由於下半年發展商之間的競爭日趨激烈，對價格及利潤率造成壓力，集團因此就若干物業資產確認相關減值虧損，以反映當前市況下之可變現淨值。

於2024年3月31日，集團已出售但未入賬之物業銷售額為771.5百萬港元。

物業投資

於2024財年，集團就其於香港及中國內地之投資物業組合錄得分部收入551.0百萬港元(2023年：585.3百萬港元)及分部溢利597.7百萬港元(2023年：605.4百萬港元)，當中包括集團分佔其於中國上海之旗艦項目興業太古滙之業績。分部收入及溢利減少主要是由於香港及中國內地主要物業之出租率下跌所致。

鑒於本地經濟及租賃物業市場放緩，集團經參考獨立估值師之估值報告，確認集團應佔未變現公平值虧損淨額263.9百萬港元。該金額並不計入上述分部溢利。

交通服務及物業管理

於2024財年，本分部錄得收入285.8百萬港元(2023年：270.8百萬港元)及溢利11.0百萬港元(2023年：53.9百萬港元)。儘管愉景灣之渡輪及巴士服務之需求於年內回穩，但每日平均載客量仍未恢復至新冠疫情前之水平。此外，交通業務面臨燃油成本上漲及因營運員工短缺而引致員工加班成本上升，以及政府補貼金額減少之挑戰。而另一影響分部營運表現之因素為資產減值撥備5.4百萬港元(註：於2023年撥回減值撥備6.5百萬港元)。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2024財年，本分部錄得收入252.3百萬港元(2023年：274.7百萬港元)及虧損22.5百萬港元(2023年：4.4百萬港元)。分部虧損增加主要是由於入住率偏低所致。The Sukhothai Bangkok之客房及水療設施正在進行翻新工程，故此其入住率於年內仍然處於較低水平。而香港愉景灣酒店之入住率較上一年度下跌，原因是訪港旅客人數增長被跨境外遊趨勢持續上升大幅抵銷，加上大嶼山酒店業之競爭加劇，導致客房及餐飲需求下降所致。香港愉景灣酒店已下調其房價以吸引遊客。

休閒業務

本分部主要包括DBRC、海澄湖畔會所、DBGC、LYC、DBIR及牡丹軒中菜廳。本分部於2024財年錄得收入296.8百萬港元(2023年：288.6百萬港元)及虧損73.2百萬港元(2023年：溢利2.7百萬港元)。分部虧損主要是由於並無上一年度錄得之因沒收會費而產生之收入、年內政府補貼減少及計提資產減值撥備52.1百萬港元所致。

流動資金及財務資源

債務淨額及資本結構

於2024年3月31日，集團持有銀行結餘及現金總額1,605.8百萬港元(2023年：6,212.6百萬港元)，而扣除銀行借貸及其他貸款總額10,627.2百萬港元(2023年：11,579.1百萬港元)後之債務淨額為9,021.4百萬港元(2023年：5,366.5百萬港元)。銀行結餘及現金減少，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2024年3月31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27%、美元約佔14%、日圓約佔17%，其餘則主要為新加坡元及泰銖。

於2024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35.2%(2023年：19.8%)、一年至兩年內的佔27.2%(2023年：34.2%)、兩年至五年內的佔34.8%(2023年：43.4%)及五年以上的佔2.8%(2023年：2.6%)。

於2024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全部均以港元計值。

股東資金及資本負債比率

於2024年3月31日，集團之股東資金減少1,039.6百萬港元至23,358.3百萬港元(2023年：24,397.9百萬港元)。

於2024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38.6%(2023年：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，乃從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2024年3月31日，集團之備用貸款總額為17,611.0百萬港元(2023年：17,523.8百萬港元)，其中83.5%為已承諾信貸額。

於2024年3月31日，未動用之信貸額約為6,958.2百萬港元(2023年：5,918.2百萬港元)。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2024財年，平均融資成本為年利率5.9%，而上一年度為年利率3.3%。

憑藉未動用貸款融資額度、手頭現金及預期營運現金流，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。

主要收購事項及項目

於2024財年，集團完成收購位於中國嘉興市之一幅地塊，結清土地成本餘額付款1,273.9百萬港元。

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2024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1,695.8百萬港元(2023年：1,506.3百萬港元)之貸款(包括應付利息)向銀行作後償保證。

此外，於2024年3月31日，集團概無就銀行貸款抵押投資物業(2023年：434.0百萬港元)。

財務擔保合約

於一家被投資公司的貸款進行再融資後，與集團按股權比例向銀行提供之公司擔保有關之財務擔保合約已於2023年10月解除(2023年：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2024年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為884.5百萬港元(2023年：1,252.0百萬港元)。

除上文披露者外，於2024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C1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，更多詳情將刊載於本公司於短期內刊發之2023/2024年報中企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

集團2024財年之全年業績已經由本公司審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意初步公告所載關於集團2024財年之綜合財務狀況表、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，2024年6月19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

查燿中先生

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