

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及
根據香港公司條例註冊)
(股份代號：00480)

截至2018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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「集團」)截至2018年3月31日止年度之經審核全年業績。

集團本年度之營業額為2,222.3百萬港元，較去年錄得之營業額2,234.1百萬港元減少0.5%。股東應佔溢利為2,305.1百萬港元，較去年股東應佔溢利823.9百萬港元增加179.8%。本年度每股基本盈利為170.7港仙，去年每股基本盈利則為61.0港仙。

股息

董事會建議向於2018年8月31日名列本公司股東名冊之股東(「股東」)宣派截至2018年3月31日止年度之末期股息每股7港仙(2017年：7港仙)。建議末期股息於本公司2018年8月22日所舉行之2018年股東週年大會(「2018股東年會」)上獲批准後，將於2018年9月17日派付。建議末期股息連同截至2017年9月30日止6個月之中期股息每股3港仙計算，截至2018年3月31日止年度之股息總額為每股10港仙(2017年：7港仙)。

建議發行紅股

董事會已決議建議發行紅股(「發行紅股」)，基準為於2018年8月31日名列本公司股東名冊之股東每持有十(10)股現有股份獲發一(1)股本公司股本中每股面值0.25港元之股份(「紅股」)。紅股將按面值發行及列作悉數繳足股款入賬，並自

發行當日與本公司現有已發行普通股享有同等權益，惟將不可享有截至2018年3月31日止年度之建議末期股息或發行紅股。發行紅股須待股東於2018股東年會上批准及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准紅股上市及買賣後，方可作實。待上述條件達成後，預期紅股股票將於2018年9月17日或前後以平郵方式寄送予本公司合資格股東，郵誤風險概由股東自行承擔。載有(其中包括)發行紅股詳情之通函將隨後寄發予股東。

建議增加法定股本

本公司現有法定股本為500,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.25港元之普通股(「股份」)，其中1,350,274,367股已發行。為讓本公司日後更靈活發展，董事會建議藉增設額外2,000,000,000股普通股，增加本公司法定股本至1,000,000,000港元，分為4,000,000,000股普通股。額外普通股於發行後將與現有股份享有同等權益(「增加法定股本」)。增加法定股本須待股東於應屆2018股東年會上通過普通決議案批准後，方可作實。載有(其中包括)增加法定股本詳情之通函將隨後寄發予股東。

就2018股東年會暫停辦理股份過戶登記手續

就2018股東年會，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2018年8月17日至22日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於此期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格出席2018股東年會並於會上投票，所有填妥之股份過戶文件連同相關股票最遲須於2018年8月16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。2018股東年會通告將隨後於本公司及聯交所網站刊發及寄發予股東。

就末期股息及紅股暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定合資格收取截至2018年3月31日止年度建議末期股息及紅股之股東，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2018年8月29至31日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於此期間，股份之轉讓手續將不予辦理。為確保合資格收取截至2018年3月31日止年度建議末期股息及紅股，所有填妥之股份過戶文件連同相關股票最遲須於2018年8月28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。

綜合損益表

截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營業額	3	2,222.3	2,234.1
銷售成本		<u>(1,495.6)</u>	<u>(1,546.4)</u>
毛利		726.7	687.7
其他收入		135.8	124.2
行政開支		(547.6)	(430.1)
其他收益及虧損	4	593.3	10.5
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		14.5	–
未變現收益		1,874.8	623.3
財務費用	5	(208.3)	(191.7)
分佔聯營公司業績		(0.2)	(0.2)
分佔合營公司業績		<u>48.4</u>	<u>260.6</u>
除稅前溢利	6	2,637.4	1,084.3
稅項	7	<u>(200.5)</u>	<u>(95.8)</u>
本年度溢利		<u>2,436.9</u>	<u>988.5</u>
下列應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		2,305.1	823.9
非控股權益		<u>131.8</u>	<u>164.6</u>
		<u>2,436.9</u>	<u>988.5</u>
每股盈利	9		
基本(港仙)		<u>170.7</u>	<u>61.0</u>
攤薄(港仙)		<u>170.5</u>	<u>61.0</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年3月31日止年度

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度溢利	<u>2,436.9</u>	<u>988.5</u>
其他全面收益(開支)：		
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	615.2	(379.9)
換算其他境外業務產生之匯兌差額	501.5	(126.0)
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	0.2	–
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	24.4	0.4
出售時重新分類至損益	(13.2)	(2.2)
公平值變動產生之遞延稅項	0.3	(0.3)
	<u>1,128.4</u>	<u>(508.0)</u>
將不會重新分類至損益之項目		
物業、廠房及設備轉撥至 投資物業時之重估收益	4.6	–
本年度其他全面收益(開支)(扣除稅項後)	<u>1,133.0</u>	<u>(508.0)</u>
本年度全面收益總額	<u>3,569.9</u>	<u>480.5</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	3,435.8	315.9
非控股權益	134.1	164.6
	<u>3,569.9</u>	<u>480.5</u>

綜合財務狀況表

於2018年3月31日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		11,255.2	8,688.3
物業、廠房及設備		2,313.2	2,181.9
聯營公司之權益		–	–
合營公司之權益		9,072.2	8,364.2
持至到期投資		96.9	107.6
可供出售金融資產		110.6	87.9
其他資產		150.6	144.3
遞延稅項資產		42.0	3.1
		<u>23,040.7</u>	<u>19,577.3</u>
流動資產			
存貨		44.6	47.6
持作出售物業		2,308.5	1,161.9
供出售待發展／發展中物業		5,546.4	4,755.5
應收貿易賬款	10	29.8	32.7
按金、預付款項及其他應收賬款		514.0	609.1
應收聯營公司款項		8.1	8.1
貸款予合營公司		–	665.3
應收合營公司款項		191.2	166.6
可退回稅項		11.7	9.9
持至到期投資		33.3	48.3
銀行結餘及現金		2,908.4	2,548.3
		<u>11,596.0</u>	<u>10,053.3</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	1,040.0	879.6
已收按金及其他金融負債		2,219.4	800.8
應付稅項		97.8	75.9
一年內到期之銀行及其他貸款		1,058.0	1,564.4
一年內到期之其他負債		41.6	0.7
		<u>4,456.8</u>	<u>3,321.4</u>
流動資產淨值		<u>7,139.2</u>	<u>6,731.9</u>
總資產減流動負債		<u>30,179.9</u>	<u>26,309.2</u>

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款		6,527.7	6,229.5
一年後到期之其他負債		1,126.6	1,051.6
遞延稅項負債		368.2	274.5
		<u>8,022.5</u>	<u>7,555.6</u>
		<u>22,157.4</u>	<u>18,753.6</u>
資本及儲備			
股本	12	337.5	337.5
儲備		19,380.3	16,048.3
本公司擁有人應佔權益		19,717.8	16,385.8
非控股權益		2,439.6	2,367.8
		<u>22,157.4</u>	<u>18,753.6</u>

綜合財務報表附註

截至2018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之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。

除若干物業及金融工具於各報告期末按公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

2. 應用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香港財務報告準則(修訂本)：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進一部份

除下述者外，於本年度採用上述香港財務報告準則(修訂本)並未對集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露構成任何重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」

集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本規定實體提供披露事項，使財務報表使用者可評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金及非現金產生之變動。該等修訂本亦規定倘金融資產現金流曾計入，或未來現金流將計入融資活動現金流，則須披露金融資產之變動。

具體而言，該等修訂本規定披露以下因融資活動而產生之負債變動：(i)融資現金流量產生之變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

香港會計師公會已頒佈多項於本年度尚未生效且集團並無提早採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋。

3. 營業額及分部資料

集團分為五個營運部門：物業發展、物業投資、配套服務(會所業務、運輸及專業物業管理服務)、酒店業務及醫療保健(提供醫療及牙科保健服務，包括慢性疾病管理及專科中心、中醫門診、牙科診所、癌症診斷及治療中心以及多元化專科門診中心)。各營運部門均代表一個營運及可呈報分部。

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	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2018年3月31日止年度						
營業額						
分部收入—集團、聯營公司及 合營公司對外部客戶之銷售額	1,318.7	1,435.4	471.1	313.2	276.3	3,814.7
豁除聯營公司及合營公司之營業額	(568.9)	(1,023.5)	-	-	-	(1,592.4)
綜合營業額，如呈報	<u>749.8</u>	<u>411.9</u>	<u>471.1</u>	<u>313.2</u>	<u>276.3</u>	<u>2,222.3</u>
業績						
分部業績—集團、聯營公司及 合營公司之已變現業績總額(附註a)	128.3	236.6	66.0	(15.1)	0.7	416.5
豁除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	(30.8)	3.0	-	-	-	(27.8)
集團應佔業績	<u>97.5</u>	<u>239.6</u>	<u>66.0</u>	<u>(15.1)</u>	<u>0.7</u>	<u>388.7</u>
未分配其他收入						32.3
未分配公司費用						(210.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(156.7)
出售自用物業之收益						559.9
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註b)						1,813.0
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>10.6</u>
本年度溢利						2,436.9
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(131.8)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>2,305.1</u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	配套服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	總計 百萬港元
截至2017年3月31日止年度						
營業額						
分部收入—集團、聯營公司及 合營公司對外部客戶之銷售額	814.5	519.1	473.7	306.8	275.7	2,389.8
扣除聯營公司及合營公司之營業額	(0.2)	(155.5)	—	—	—	(155.7)
綜合營業額，如呈報	<u>814.3</u>	<u>363.6</u>	<u>473.7</u>	<u>306.8</u>	<u>275.7</u>	<u>2,234.1</u>
業績						
分部業績—集團、聯營公司及 合營公司之已變現業績總額(附註a)	88.2	(53.9)	74.2	9.4	(16.6)	101.3
扣除非集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	18.1	122.7	—	—	—	140.8
集團應佔業績	<u>106.3</u>	<u>68.8</u>	<u>74.2</u>	<u>9.4</u>	<u>(16.6)</u>	242.1
未分配其他收入						10.4
未分配公司費用						(132.6)
財務費用及公司層面之匯兌差額						(145.5)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註b)						613.6
集團應佔合營公司於投資物業權益 之公平值變動之未變現收益淨額， 扣除遞延稅項						<u>400.5</u>
本年度溢利						988.5
非控股股東分佔本年度溢利						<u>(164.6)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利						<u>823.9</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，扣除投資物業公平值變動之未變現收益，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2018年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現收益淨額為1,813.0百萬港元(2017年：613.6百萬港元)，指投資物業公平值變動之未變現收益1,874.8百萬港元(2017年：623.3百萬港元)扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出61.8百萬港元(2017年：9.7百萬港元)。

除分別包括聯營公司及合營公司之全部收入及全部業績為分部收入及分部業績外，營運分部之會計政策與集團之會計政策相同。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收入、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淨額以及集團分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措施。

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	配套服務	酒店業務	醫療保健	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2018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*	-	(1.8)	(11.0)	(0.1)	-	-	(12.9)
折舊	19.2	16.5	50.6	58.9	7.6	8.2	161.0
撥回持至到期投資及							
其他應收賬款之減值虧損	-	-	-	-	-	(7.2)	(7.2)
呆賬撥備淨額	-	-	-	-	0.7	-	0.7
金融資產收益淨額	-	-	-	-	-	(13.2)	(13.2)
出售物業、廠房及設備之							
(收益)虧損	(0.4)	(2.6)	(6.1)	22.5	(0.1)	(560.0)	(546.7)
出售投資物業之已變現收益	(2.3)	(12.2)	-	-	-	-	(14.5)
利息收入	(29.1)	(7.6)	-	(4.4)	-	(15.0)	(56.1)
財務費用	-	21.1	-	-	1.2	186.0	208.3
所得稅支出	115.0	61.8	10.8	7.0	2.5	3.4	200.5
分佔聯營公司業績	0.2	-	-	-	-	-	0.2
分佔合營公司業績	(40.8)	3.0	-	-	-	(10.6)	(48.4)

	物業發展	物業投資	配套服務	酒店業務	醫療保健	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2017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*	-	(0.8)	(10.7)	(0.1)	-	-	(11.6)
折舊	12.1	12.8	54.2	58.0	5.8	5.5	148.4
預付租賃付款轉出	-	-	0.1	-	-	-	0.1
呆賬撥備淨額	-	-	-	-	0.5	-	0.5
金融資產收益淨額	-	-	-	-	-	(2.2)	(2.2)
出售物業、廠房及設備之 虧損(收益)	0.3	-	(18.8)	(0.1)	-	-	(18.6)
利息收入	(20.4)	(7.3)	-	(4.4)	-	(26.4)	(58.5)
財務費用	2.1	21.1	-	-	-	168.5	191.7
所得稅支出	42.8	27.9	11.0	7.3	2.7	4.1	95.8
分佔聯營公司業績	0.2	-	-	-	-	-	0.2
分佔合營公司業績	17.3	122.6	-	-	-	(400.5)	(260.6)

* 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。

主要產品及服務之營業額

以下為集團主要產品及服務之營業額分析：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
銷售物業	744.0	810.6
租金收入	386.4	339.6
酒店收入	313.2	306.8
提供醫療保健服務	276.3	275.7
提供其他服務	502.4	501.4
	2,222.3	2,234.1

地區資料

截至2018年及2017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)	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
香港	1,190.1	1,325.4	13,165.2	11,229.8
中國內地	230.1	443.3	7,221.1	6,487.4
日本	467.4	36.6	1,113.3	818.5
東南亞(附註b)	334.7	428.8	1,141.0	698.7
	<u>2,222.3</u>	<u>2,234.1</u>	<u>22,640.6</u>	<u>19,234.4</u>

附註：

- (a) 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。
- (b) 來自該類別國家之收入個別地少於集團收入之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營業額之10%。

4. 其他收益及虧損

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
其他收益(虧損)包括下列各項：		
外匯匯兌淨收益(虧損)	27.9	(10.2)
出售物業、廠房及設備之收益	546.7	18.6
撤銷註冊附屬公司之虧損	(1.0)	-
撥回持至到期投資之減值虧損	7.3	-
呆賬撥備淨額	(0.7)	(0.5)
其他	13.1	2.6
	<u>593.3</u>	<u>10.5</u>

5. 財務費用

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
下列各項之利息		
銀行及其他貸款	169.9	151.0
非控股股東墊款	11.9	9.0
	<u>181.8</u>	<u>160.0</u>
減：計入供出售發展中物業成本之金額	(11.9)	(9.0)
	<u>169.9</u>	<u>151.0</u>
銀行及其他貸款安排費用	38.4	40.7
	<u>208.3</u>	<u>191.7</u>

資本化借貸成本因就兩個年度供出售發展中物業撥支的特定借貸而產生。

6. 除稅前溢利

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	8.9	8.3
存貨及已發展物業成本確認為開支	417.0	601.1
土地及樓宇之經營租賃租金	38.3	34.4
已產生員工成本(包括董事酬金)	733.7	636.4
預付租賃付款轉出	-	0.1
折舊	161.0	148.4
經營租賃下之租金收入總額：		
投資物業	(378.0)	(331.7)
其他物業	(8.4)	(7.9)
減：支出	45.4	39.4
	<u>(341.0)</u>	<u>(300.2)</u>

7. 稅項

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
稅項支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	30.5	41.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	73.0	31.9
土地增值稅	54.1	—
	<u>157.6</u>	<u>73.2</u>
本年度遞延稅項(附註)	42.9	22.6
	<u>200.5</u>	<u>95.8</u>

附註：本年度遞延稅項之分析如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
本年度投資物業公平值變動產生未變現收益 之遞延稅項支出	61.8	9.7
出售投資物業之遞延稅項抵免	(4.1)	—
其他	(14.8)	12.9
	<u>42.9</u>	<u>22.6</u>

香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

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

於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)。

8. 股息

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
截至2017年3月31日止財政年度之末期股息— 每股7港仙(2017年：截至2016年3月31日止 財政年度並無派付末期股息)	94.5	—
截至2018年3月31日止財政年度之中期股息— 每股3港仙(2017年：截至2017年3月31日止 財政年度並無派付中期股息)	40.5	—
	<u>135.0</u>	<u>—</u>

本公司董事擬派截至2018年3月31日止財政年度之末期股息每股7港仙(2017年：截至2017年3月31日止財政年度—7港仙)，合共不少於94.5百萬港元(2017年：94.5百萬港元)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本年度溢利)	<u>2,305.1</u>	<u>823.9</u>
	2018年	2017年
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	1,350,274,367	1,350,274,367
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>1,473,511</u>	<u>12,813</u>
計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,351,747,878</u>	<u>1,350,287,180</u>

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。醫療保健、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於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
尚未到期	1.7	9.5
逾期：		
0-60天	23.9	18.9
61-90天	2.7	2.0
超過90天	1.5	2.3
	<u>29.8</u>	<u>32.7</u>

11. 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176.2百萬港元(2017年：251.5百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數呈列之賬齡分析：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
尚未到期	123.0	129.3
逾期：		
0-60天	41.3	92.0
61-90天	1.0	0.8
超過90天	10.9	29.4
	<u>176.2</u>	<u>251.5</u>

12. 股本

	2018年及2017年	
	股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：		
於2016年4月1日、2017年3月31日及2018年3月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於2016年4月1日、2017年3月31日及2018年3月31日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

業務回顧

除下文另有所指外，所有項目及營運業務均由集團全資擁有。

物業發展及投資

集團本年度物業發展及投資業務的營業額達1,957.8百萬港元(當中包括按比例分佔合營公司及聯營公司營業額約796.1百萬港元)。本年度物業發展及投資業務的收益則達337.1百萬港元(包括按比例分佔合營公司及聯營公司收益約37.6百萬港元)。

香港－愉景灣

為進一步改善居民設施，集團附屬公司香港興業有限公司正進行愉景灣巴士總站及愉景廣場商場的優化及擴展工程，預計於2019年竣工。

同時，我們正在區內發展多個住宅項目，並就愉景灣的未來發展項目，繼續與香港特區政府緊密商討。

集團於愉景灣發展項目中擁有50%權益。

沙田尚珩

項目由集團與南豐發展有限公司合作發展，雙方各佔50%權益。項目包括三幢豪華住宅大樓及若干幢別墅，總樓面面積約為12,500平方米，並於2017年10月以招標方式開售。截至2018年3月31日，項目已售出16個單位，當中11個單位已移交業權，其收入已於年內入賬。

整個發展項目已於2017/2018財政年度內竣工。

屯門雙寓

該住宅發展項目包括222個優質住宅單位及零售商場，總樓面面積約為12,300平方米。該項目於2016年10月推出市場銷售，並於2017年竣工。所有住宅單位已於年內售罄，當中兩個單位在移交業權後，收入已於年內入賬。

集團於該發展項目中擁有75%權益。

西貢甲邊朗項目

該項目的總樓面面積約為350平方米，已於2018年3月出售，預計將於今年下半年交付。

大埔市地段第223號及第229號

集團與希慎興業有限公司聯手將該等土地發展為低密度豪華住宅，持股比例分別為40%及60%。該項目預計於2021年竣工。

愉景灣愉景廣場及愉景北商場

截至2018年3月31日，愉景廣場及愉景北商場繼續帶來穩定的租金收入，出租率分別達85%及98%。

集團於愉景廣場及愉景北商場均持有50%權益。

荃灣中染大廈

中染大廈樓高27層，總樓面面積約為91,000平方米。其翻新及改建工程已於2017年中完工，由工業大廈轉型為零售及辦公樓宇。截至2018年3月31日，名為8呎半的購物商場出租率為99%，而整幢樓宇的承租率則約70%。

集團積極支持香港特區政府的「青年共享空間計劃」，將中染大廈其中20,000平方呎的辦公空間租予香港數碼港管理有限公司，將用於推動創科、創意產業、文化藝術發展。

長沙灣西港都會中心

年內，西港都會中心平均出租率達93%，為集團帶來穩定的租金收入。

屯門中央廣場公共停車場

位於屯門中央廣場的325個停車位持續帶來理想租金收入。

中國內地—上海興業太古滙

興業太古滙為上海知名及廣受歡迎的商業綜合體。該項目總樓面面積約為322,000平方米，包括兩幢超高層甲級辦公樓、兩家精品酒店、一幢酒店式公寓、高級購物中心、充裕停車位，以及一座名為查公館的歷史建築，以紀念集團已故創辦人查濟民博士。

項目中的兩幢辦公樓—香港興業中心一座及二座吸引多家重要國際及內地租戶進駐。截至2018年3月31日，兩幢辦公樓的承租率達86%。

購物中心已於2017年5月4日開始試業，並於2017年11月3日隆重開業。截至2018年3月底，該購物中心的承租率達96%，並備受附近工作人士、居民乃至市民歡迎。

兩家精品酒店及酒店式公寓—上海素凱泰酒店(由本公司附屬公司Beaufort Hotels Limited營運)、鏞舍及鏞舍服務式住宅(由太古酒店營運)已於2018年開業。

集團於興業太古滙擁有50%權益。

浙江省嘉興市香港興業御緹灣

香港興業御緹灣共有577個公寓單位及20座別墅，總樓面面積約為83,000平方米。截至2018年3月31日，98%單位已售出。年內，有27個單位移交業權，其收入於年內入賬。

浙江省嘉興市香港興業璟頤灣

香港興業璟頤灣總樓面面積約102,000平方米，毗鄰香港興業御緹灣。項目將發展為豪華住宅，預計於2018年年底竣工，將提供約700個低層及高層公寓單位。該項目於2018年1月開始預售。截至2018年3月31日，168個推售單位中，約94%單位已售出。該等單位將於交易完成及移交業權後入賬。

浙江省杭州市香港興業耦園

香港興業耦園位處浙江杭州未來科技城，總樓面面積約61,600平方米，預計於2018年年底竣工，將提供396個低層公寓及別墅。該項目於2017年開始預售，截至本財政年度結束時，108個推售單位中，約96%已售出。該等單位將於交易完成及移交業權後入賬。

天津津匯廣場

津匯廣場為集團於天津擁有15%權益的投資物業，總樓面面積超過152,000平方米。年內，項目內的和平大悅城、兩幢辦公樓及天津日航酒店分別保持87%、89%的出租率及64%的入住率，持續為集團帶來穩定的租金收入。

上海中山學林苑

中山學林苑為一幢樓高30層的住宅大廈，坐落於上海長寧區，鄰近中山公園。該物業共有120個單位，總樓面面積約21,700平方米。大廈於2017年10月初進行分層推售，市場反應良好。截至2018年3月31日，項目已售出34個單位，當中七個單位已完成業權移交，其收入已於年內入賬。

浙江省嘉興市2017-28及2017-34號地塊

集團於2017年12月及2018年2月分別收購嘉興經濟技術開發區兩幅地塊(2017-28號及2017-34號)。2017-28號地塊總樓面面積約33,000平方米，並將發展為約有200間低層公寓的豪華住宅項目。2017-34號地塊總樓面面積約為19,900平方米，計劃興建低層公寓及別墅。

泰國－曼谷The Sukhothai Residences

此豪華公寓大廈坐落於Sathorn Road，在曼谷高端住宅市場居領先地位，其196個單位中已售出超過95%。年內，兩個單位完成業權移交，並入賬為收入。

曼谷Wireless Road項目

集團位於曼谷Wireless Road的永久業權土地佔地面積約為12,600平方米。集團持有此項目49%權益。

曼谷Yannawa區Rama 3 Road項目

該項目位於曼谷Yannawa區Bang Phongphang分區Rama 3 Road，毗鄰湄南河。該項目將提供約1,500個住宅單位。該發展項目現正進行設計，並將於2019年動工。

曼谷Khannayao區Ramintra Road項目

集團於2018年2月收購位於曼谷Khannayao區Ramintra Road的三幅地塊。該等地塊佔地面積約為56,467平方米，現正進行總體規劃。

日本－東京Proud Roppongi

集團與野村不動產株式會社合作，將位於東京六本木四丁目的Proud Roppongi重新開發為高端住宅項目。項目全部35個單位已近售罄，並於2017年第四季度交付。

集團持有該項目51%權益。

北海道二世谷項目

集團持有位於二世谷的若干塊住宅用地作為土地儲備，該等地塊毗鄰北海道Niseko Annupuri滑雪區，總佔地面積約為60,000平方米。

於東京的投資物業

於2017年7月，集團收購一項新投資物業Haluwa Shibakoen，為一座位於東京港區樓高15層的住宅大樓。於2018年3月31日，該物業出租率達97%。同時，集團在東京擁有另外四項物業：Horizon Place Akasaka (高層住宅大樓)、Graphio Nishi-Shinjuku (位於中心地帶的辦公樓)、Souei Park Harajuku (位於涉谷的住宅大樓)及Veneo Minami-Azabu (位於港區的住宅大樓)。截至2018年3月31日，Veneo Minami-Azabu的出租率為74%，而另外三項物業幾近全數租出。

配套服務

年內，愉景灣的四個會所，即愉景灣高爾夫球會、愉景灣遊艇會、愉景灣康樂會及海澄湖畔會所，均已計劃或正進行優化工程。該等工程將改善會所設施及服務，同時提高服務效率。

集團附屬公司於愉景灣經營多項交通服務，包括渡輪、陸路交通及隧道服務。然而，為挽留員工及吸引合適新人，公司須調高薪酬待遇，因此面對勞工成本上漲的挑戰。

年內，集團位於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務持續運作良好。

集團擁有愉景灣服務營辦商50%權益。

酒店業務

香港－香港愉景灣酒店

香港酒店業的整體業務仍然良好，而香港愉景灣酒店於年內錄得約80%的平均入住率。酒店亦獲旅遊及休閒業界頒發多項獎項，包括於《新婚通信》2017年全城至Like大賞中獲選為「至Like童話婚禮」。

集團擁有香港愉景灣酒店50%權益。

泰國－The Sukhothai Bangkok

年內，酒店平均入住率為60%並繼續享譽業界，並獲頒發多項殊榮。酒店的高檔食肆如Celadon、La Scala及Colonnade獲得第19屆曼谷最佳餐廳殊榮，酒店更多次贏得TripAdvisor頒發的Certificate of Excellence。酒店現為Design Hotels™的成員，並會借助該品牌進一步拓展全球市場推廣工作。

中國內地－上海素凱泰酒店

上海素凱泰酒店為Sukhothai品牌的最新成員，提供201間精緻客房、完善的餐飲及休閒設施。酒店是全球奢華精品酒店組織的成員，位於興業太古滙內，自2018年4月28日起試業。

醫療保健

集團全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)經營的全面醫療保健服務網絡遍及香港、澳門及馬尼拉。健力秉持為公眾「創造健康生活方式」的理念，提供不同醫療服務，包括慢性疾病管理及專科中心(確進醫療)、中醫門診(恬愉堂中醫中心)、牙科診所(恒健牙科醫務所－集團擁有57%權益)、癌症診斷及治療中心(安美癌科治療中心)以及多元化專科門診中心(Healthway)。

Healthway Philippines的門診手術及多元化專科診所網絡覆蓋多個購物中心，加上其優良的診所管理服務，Healthway Philippines於年內錄得6%的收入增長。

為引進綜合醫療及合併其中央實驗室與化驗業務，Healthway Philippines於2017年第三季度完成在馬尼拉大都會的診所業務擴展。集團於菲律賓最大城市－奎松市的住院設施已完成地基工程，集團的醫療業務又向前邁進了一步。

Healthway Philippines過去一年成果豐碩，同時獲得2018年Gold Award-Trusted Brand in the Ambulatory&Multi-Specialty Clinic Category，是連續六年獲得此殊榮。

展望

今年集團慶祝40周年，我們共同分享努力的成果。前路雖然挑戰重重，我們仍抱持樂觀態度。世界各地的政治及經濟問題，以及集團營運所在地的趨勢變化，均需憑藉不懈努力及創新意念來應對。但我們對團隊的能力非常有信心，並將繼續推展多個項目。

本公司將致力維持不同業務的均衡收入。為減少風險，我們多年來在亞洲各地建立多元的物業組合，積極收購土地作儲備。我們將貫徹此方針，確保持續盈利。

面對競爭加劇、需求轉變及世界不同經濟體變化的影響，集團的物業權益或面臨風險。香港特區政府頒佈的新政策，包括提供較廉價的住屋，以及內地實行的市場降溫措施，均有可能對我們造成影響。然而，我們已制定應對的政策及計劃，保障集團的長期利益。

展望未來，我們將繼續推進新發展項目，相信來年的成績將同樣令人振奮。我們將會加強技能及提高能力，同時利用經驗提高業務價值。

財務回顧

股東資金

於2018年3月31日，集團之股東資金增加3,332.0百萬港元至19,717.8百萬港元(2017年：16,385.8百萬港元)。集團本年度之毛利率為32.7%(2017年：30.8%)。

主要投資活動

於2017年11月，集團完成出售香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈22樓，代價為750.0百萬港元。

於年內，集團收購了一幢位於日本東京港區的15層住宅大廈，代價為243.4百萬港元。

於2018年第一季度，集團成功投得及完成購入浙江省嘉興市兩幅地塊之土地使用權，總代價為653.7百萬港元。此外，集團亦收購了位於泰國曼谷Ramintra Road的三幅地塊，總成本為323.5百萬港元。

於年內，一家合營公司以其獲授予之銀行信貸額所得款項向集團償還股東貸款淨額610.1百萬港元。此外，集團從另一家合營公司收回股東貸款淨額還款175.0百萬港元。

主要營運業務

於年內，出售香港、泰國、中國內地及日本若干發展物業之銷售所得款項分別為567.4百萬港元、90.7百萬港元、1,038.8百萬港元及382.3百萬港元。

流動資金

於2018年3月31日，集團持有現金及證券投資總額3,149.2百萬港元(2017年：2,792.1百萬港元)，而銀行借貸、債券及其他貸款總額則為7,585.7百萬港元(2017年：7,793.9百萬港元)。

資本負債比率

於2018年3月31日，按集團綜合借貸淨額除股東資金計算之集團資本負債比率為23.7%(2017年：32.0%)。

銀行信貸額及其他貸款

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2018年3月31日，未動用之信貸額約為6,813.2百萬港元(2017年：6,417.3百萬港元)。

於2018年3月31日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期為一年內的佔13.9%(2017年：20.1%)、一至兩年的佔13.2%(2017年：3.5%)及兩至五年內的佔72.9%(2017年：76.4%)。

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。鑒於資產與負債大部份以港元及美元計算，集團之外匯風險有限。為管理若干海外投資所面對之外匯風險，集團維持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，以管理其利率風險。

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2018年3月31日，賬面總值為1,669.5百萬港元(2017年：997.2百萬港元)之若干投資物業、持作出售物業及供出售待發展/發展中物業已作為集團若干銀行貸款之抵押。

此外，為使一家合營公司獲授予銀行信貸，作為大埔發展項目之資金，集團已就向該合營公司提供約747.1百萬港元(2017年：無)之貸款向銀行作後償保證。

或然負債

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或然負債於2018年3月31日為135.9百萬港元(2017年：123.2百萬港元)。集團於該被投資公司之權益分類為其他非流動資產。

於2018年3月31日，本公司兩家附屬公司就集團物業買家獲授按揭貸款而提供之擔保為211.7百萬港元(2017年：44.5百萬港元)。

於2017年5月，本公司按股權比例就一家合營公司獲取授予銀行信貸，作為大埔發展項目之資金向銀行提供公司擔保，於2018年3月31日，股權比例40%之銀行貸款結餘為666.1百萬港元(2017年：無)。

除上文披露者外，於2018年3月31日，集團並無其他重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年度內，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

於截至2018年3月31日止年度，本公司已全面遵守聯交所上市規則附錄14企業管治守則(「企管守則」)及企業管治報告，惟偏離第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)除外。偏離事項之原因載於本公司將於短期內刊發之2017/2018年報中企業管治報告內。自刊發本公司截至2017年9月30日止六個月之中期報告起，概無其他事宜偏離企管守則。

審核委員會審閱全年業績

集團截至2018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。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意初步公告所載關於集團截至2018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。德勤•關黃陳方會計師行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，因此德勤•關黃陳方會計師行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

副主席兼董事總經理

查懋成

香港，2018年6月20日

於本公告日期，本公司董事為：

主席

查懋聲先生

副主席兼董事總經理

查懋成先生

執行董事

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理先生

查懋德先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

鄧貴彰先生