

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。



HKR INTERNATIONAL LIMITED

香港興業國際集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

截至2012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 (「董事會」或「董事」) 公告本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2012年3月31日止年度之經審核全年業績。

本集團於年度內之營業額為1,664.1百萬港元，較去年錄得之營業額1,800.7百萬港元減少7.6%，股東應佔溢利為747.2百萬港元，較去年股東應佔溢利1,647.9百萬港元減少54.7%。本年度每股基本盈利為55港仙，較去年每股盈利122港仙減少54.9%。

股息

董事會向2012年8月2日名列於本公司股東名冊之股東宣派截至2012年3月31日止年度的中期股息每股8港仙 (2011年：7港仙) 並將於2012年8月8日派發。董事會不建議就截至2012年3月31日止年度派發末期股息。

該中期股息為本公司就截至2012年3月31日年度股息之總額每股8港仙 (2011年：18港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

就該中期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2012年8月1日及2日，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於2012年7月31日下午4時30分或以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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712室-1716室，辦理登記手續。

經審核綜合收益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
營業額	3	1,664.1	1,800.7
銷售成本		<u>(1,195.0)</u>	<u>(1,287.7)</u>
毛利		469.1	513.0
其他收入		120.9	94.1
行政開支		(440.0)	(431.8)
其他收益及虧損	4	41.2	94.3
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		252.8	640.2
未變現之收益		375.4	750.8
財務費用	5	(63.2)	(42.2)
分佔聯營公司業績		90.8	150.1
分佔共同控制實體業績		<u>69.9</u>	<u>79.3</u>
除稅前溢利	6	916.9	1,847.8
稅項	7	<u>(61.2)</u>	<u>(63.9)</u>
本年度溢利		<u>855.7</u>	<u>1,783.9</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		747.2	1,647.9
非控股權益		<u>108.5</u>	<u>136.0</u>
		<u>855.7</u>	<u>1,783.9</u>
每股盈利	9		
— 基本 (港仙)		<u>55</u>	<u>122</u>
— 攤薄 (港仙)		<u>不適用</u>	<u>122</u>

經審核綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本年度溢利	<u>855.7</u>	<u>1,783.9</u>
其他全面收益(開支)：		
換算境外業務產生之匯兌差額	40.5	228.3
分佔聯營公司之匯兌儲備	1.4	0.8
分佔共同控制實體之匯兌儲備	215.6	207.2
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	(7.3)	(19.1)
出售時重新分類至損益	-	(9.2)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>(0.2)</u>	<u>(0.4)</u>
本年度其他全面收益(扣除稅項後)	<u>250.0</u>	<u>407.6</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,105.7</u></u>	<u><u>2,191.5</u></u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	996.6	2,043.9
非控股權益	<u>109.1</u>	<u>147.6</u>
	<u><u>1,105.7</u></u>	<u><u>2,191.5</u></u>

經審核綜合財務狀況表

	附註	於3月31日	
		2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		6,135.2	6,133.1
物業、廠房及設備		2,642.3	2,460.1
預付租賃付款		29.7	35.8
聯營公司之權益		535.7	514.1
共同控制實體之權益		6,845.9	6,011.2
應收聯營公司款項		122.5	104.2
持至到期投資		83.9	84.2
可供出售金融資產		53.1	60.6
其他資產		125.6	129.4
遞延稅項資產		5.5	7.6
		<u>16,579.4</u>	<u>15,540.3</u>
流動資產			
存貨		145.8	160.7
持作出售物業		717.8	17.5
應收貿易賬款	10	82.1	110.8
按金、預付款項及其他金融資產		186.9	180.4
持作出售之發展／發展中物業		2,546.0	2,727.4
應收聯營公司款項		59.0	91.1
應收共同控制實體款項		58.0	36.3
可退回稅款		14.8	23.8
持至到期投資		158.8	62.6
按公平值計入損益之金融資產		–	0.2
已抵押銀行存款		3.1	2.9
銀行結餘及現金		2,628.8	2,379.9
		<u>6,601.1</u>	<u>5,793.6</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	777.4	919.8
已收按金及其他金融負債		609.2	621.2
應付聯營公司款項		23.0	5.5
應付稅項		54.6	58.6
一年內到期之銀行及其他貸款		3,704.9	1,521.1
一年內到期之其他負債		14.9	6.3
		<u>5,184.0</u>	<u>3,132.5</u>
流動資產淨值		<u>1,417.1</u>	<u>2,661.1</u>
總資產減流動負債		<u>17,996.5</u>	<u>18,201.4</u>

		於3月31日	
	附註	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款		707.9	2,002.0
一年後到期之其他負債		1,315.7	1,177.9
遞延稅項負債		156.5	144.7
		<u>2,180.1</u>	<u>3,324.6</u>
		<u>15,816.4</u>	<u>14,876.8</u>
資本及儲備			
股本	12	337.5	337.5
儲備		14,158.3	13,234.2
本公司擁有人應佔股權		14,495.8	13,571.7
非控股權益		1,320.6	1,305.1
		<u>15,816.4</u>	<u>14,876.8</u>

綜合財務報表附註

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，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

除若干物業及金融工具按公平值計算外，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

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則、修訂本及詮釋（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（2009年經修訂）	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金規定
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

於本年度採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

直至批准刊發本綜合財務報表之日，香港會計師公會頒佈多項於本會計期間尚未法定生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產的收回」之修訂本外，本集團並無提早採納任何該等準則。該修訂本於2012年1月1日或之後開始的會計年度生效，但可予提早採納，而本集團已於2010年4月1日開始之年度採納該修訂本。本公司董事預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況將無重大影響。

3. 營業額及分部資料

本集團目前分為七個營運部門：物業發展、物業投資、提供服務（向愉景灣居民提供會所業務、專業物業管理服務及運輸服務）、酒店業務、醫療保健（提供醫療及牙科保健服務，包括癌症中心、牙科診所、糖尿病及心血管疾病中心、造影中心及多元化專科門診中心）、製造（製造及銷售浴室產品）及證券投資。各營運部門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分析本年度本集團之收入及業績：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至2012年3月31日止年度								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司								
對外部客戶之銷售額	1,253.9	352.5	428.6	368.7	328.9	232.7	5.3	2,970.6
豁除聯營公司之營業額	(1,253.3)	(37.8)	-	-	-	-	-	(1,291.1)
豁除若干投資物業之 銷售所得款項 (附註1)	-	(10.1)	-	-	-	-	-	(10.1)
豁除證券投資之銷售所得款項	-	-	-	-	-	-	(5.3)	(5.3)
綜合營業額，如呈報	<u>0.6</u>	<u>304.6</u>	<u>428.6</u>	<u>368.7</u>	<u>328.9</u>	<u>232.7</u>	<u>-</u>	<u>1,664.1</u>
業績								
分部業績—本集團、聯營公司及 共同控制實體之已變現業績總額 (附註2)	24.9	445.1	61.8	8.9	(55.5)	6.3	10.4	501.9
豁除非本集團分估聯營公司及 共同控制實體之已變現業績	(30.6)	(8.4)	-	-	-	-	-	(39.0)
本集團應佔業績	<u>(5.7)</u>	<u>436.7</u>	<u>61.8</u>	<u>8.9</u>	<u>(55.5)</u>	<u>6.3</u>	<u>10.4</u>	<u>462.9</u>
未分配公司費用								(82.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(27.9)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額 (附註3)								374.4
本集團應佔共同控制實體及聯營公司於 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>128.7</u>
本年度溢利								855.7
非控股股東分佔本年度溢利								<u>(108.5)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利								<u><u>747.2</u></u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年3月31日止年度								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司								
對外部客戶之銷售額	810.2	465.5	397.5	344.1	409.4	227.1	9.2	2,663.0
豁除聯營公司之營業額	(752.9)	(85.5)	—	—	—	—	—	(838.4)
豁除若干投資物業之 銷售所得款項 (附註1)	—	(14.7)	—	—	—	—	—	(14.7)
豁除證券投資之銷售所得款項	—	—	—	—	—	—	(9.2)	(9.2)
綜合營業額，如呈報	<u>57.3</u>	<u>365.3</u>	<u>397.5</u>	<u>344.1</u>	<u>409.4</u>	<u>227.1</u>	<u>—</u>	<u>1,800.7</u>
業績								
分部業績—本集團、聯營公司及 共同控制實體之已變現業績總額 (附註4)	116.3	923.5	49.1	15.5	(42.8)	(15.9)	14.9	1,060.6
豁除非本集團分佔聯營公司及 共同控制實體之已變現業績	(66.4)	14.2	—	—	—	—	—	(52.2)
本集團應佔業績	<u>49.9</u>	<u>937.7</u>	<u>49.1</u>	<u>15.5</u>	<u>(42.8)</u>	<u>(15.9)</u>	<u>14.9</u>	<u>1,008.4</u>
未分配公司費用								(99.7)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(32.1)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額 (附註5)								750.5
本集團應佔共同控制實體及聯營公司於 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>156.8</u>
本年度溢利								1,783.9
非控股股東分佔本年度溢利								<u>(136.0)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利								<u><u>1,647.9</u></u>

附註：

- (1) 就物業投資分部而言，收入包括來自投資物業之租金收入及出售於中華人民共和國（「中國」）上海特定投資物業之銷售所得款項。為呈報目的，該等出售所得款項於綜合營業額內豁除。
- (2) 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及共同控制實體之已變現業績總額，不包括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。截至2012年3月31日止年度，物業投資業務之分部業績包括投資物業公平值變動之已變現收益252.8百萬港元、出售投資物業後抵免之遞延稅項2.9百萬港元及出售投資物業後確認即期稅項2.4百萬港元。
- (3) 截至2012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374.4百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益375.4百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項1.0百萬港元。
- (4) 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及共同控制實體之已變現業績總額，不包括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。截至2011年3月31日止年度，物業投資業務之分部業績包括投資物業公平值變動之已變現收益640.2百萬港元、出售投資物業後抵免之遞延稅項5.1百萬港元及出售投資物業後確認即期稅項4.3百萬港元。
- (5) 截至2011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750.5百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益750.8百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項0.3百萬港元。

以上呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

本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，因為有關分析並無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

截至2012年3月31日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部損益所包括之金額：									
分部間之銷售收益*	-	(3.4)	(6.0)	-	-	-	-	-	(9.4)
折舊	10.8	7.6	45.8	54.1	21.5	11.3	-	2.7	153.8
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	-	-	-	8.7	-	-	-	8.7
呆賬撥備	-	-	0.1	-	3.2	0.4	-	-	3.7
金融資產／負債淨收益	-	-	-	-	-	-	(5.1)	-	(5.1)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	-	(0.6)	0.1	0.2	1.1	(72.9)	-	-	(72.1)
出售投資物業之已變現收益	-	(252.8)	-	-	-	-	-	-	(252.8)
利息收入	(1.4)	(18.2)	-	(2.3)	(0.1)	-	(0.5)	(25.0)	(47.5)
利息開支	0.1	13.0	-	-	-	1.3	-	48.8	63.2
所得稅開支	14.6	22.6	6.1	6.6	1.6	6.7	-	3.0	61.2
分佔聯營公司業績	(29.2)	(10.2)	-	-	-	-	-	(51.4)	(90.8)
分佔共同控制實體業績	(0.3)	10.1	-	-	-	-	-	(79.7)	(69.9)
存貨減值	-	-	-	-	2.3	9.2	-	-	11.5

截至2011年3月31日止年度

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部損益所包括之金額：									
分部間之銷售收益*	-	(3.1)	(5.2)	-	-	-	-	-	(8.3)
折舊	21.8	10.5	30.5	50.6	23.7	12.1	-	3.6	152.8
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	-	-	-	10.0	-	-	-	10.0
(撥回撥備)呆賬撥備	(0.6)	-	(1.1)	-	5.0	0.7	-	-	4.0
撥回向相關投資對象貸款之撥備	-	(85.3)	-	-	-	-	-	-	(85.3)
金融資產／負債淨收益	-	-	-	-	-	-	(7.8)	-	(7.8)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	-	0.8	0.1	(0.4)	-	-	-	-	0.5
出售投資物業之已變現收益	-	(640.2)	-	-	-	-	-	-	(640.2)
利息收入	(1.0)	(14.4)	-	(0.6)	(0.2)	-	(0.2)	(9.7)	(26.1)
利息開支	-	2.8	-	0.1	0.1	0.8	-	38.4	42.2
所得稅開支(抵免)	8.4	52.2	8.0	(6.8)	2.8	-	-	(0.7)	63.9
分佔聯營公司業績	(79.9)	2.3	-	-	-	-	-	(72.5)	(150.1)
分佔共同控制實體業績	-	5.0	-	-	-	-	-	(84.3)	(79.3)

* 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。

主要產品及服務之營業額

以下為本集團主要產品及服務之營業額分析：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
銷售物業	–	57.3
銷售貨品	232.7	227.1
租金收入	315.0	371.1
酒店收入	344.2	324.4
提供醫療保健服務	328.9	409.4
提供其他服務	443.3	411.4
	<u>1,664.1</u>	<u>1,800.7</u>

地區資料

截至2012年及2011年3月31日止各年度，本集團之營運業務位於香港、中國、東南亞及日本、澳洲及英國。

本集團來自外部客戶（以物業、交付貨品及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）之收益及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
香港	899.3	1,076.9	7,017.3	6,807.6
中國	41.4	34.9	6,530.6	5,871.8
東南亞及日本	531.4	486.2	2,567.4	2,471.1
澳洲	160.8	173.3	3.7	3.6
英國	31.2	29.4	69.8	0.2
	<u>1,664.1</u>	<u>1,800.7</u>	<u>16,188.8</u>	<u>15,154.3</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收益不超過本集團總營業額之10%。

4. 其他收益及虧損

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
其他(虧損)收益包括下列各項：		
外匯匯兌淨(虧損)收益	(12.1)	11.2
撥回向相關投資對象貸款之撥備	-	85.3
出售物業、廠房及設備之收益	72.1	-
已確認減值虧損		
物業、廠房及設備	(8.7)	(10.0)
存貨	(11.5)	-
應收貿易賬款	(3.7)	-
	(23.9)	(10.0)
金融資產／負債之淨收益		
按公平值計入損益之金融資產已變現之淨收益	5.1	-
可供出售金融資產已變現之淨收益	-	9.2
	5.1	9.2
衍生金融工具之淨虧損	-	(1.4)
	5.1	7.8
	41.2	94.3

5. 財務費用

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	52.5	25.4
須於五年內悉數償還之其他借貸	12.9	4.9
可換股債券－須於五年內悉數償還之負債部分	-	3.8
	65.4	34.1
減：計入持作出售之發展／發展中／在建物業成本之金額	(12.8)	(4.8)
	52.6	29.3
銀行貸款安排費用	10.6	12.9
	63.2	42.2

6. 除稅前溢利

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	7.9	7.6
存貨及已發展物業成本確認為費用	106.1	153.0
土地及樓宇之經營租賃租金	55.1	46.5
員工成本(包括董事酬金)	527.6	509.2
預付租賃付款轉出	1.0	1.2
折舊		
自置資產	152.0	152.4
融資租賃下之資產	1.8	0.4
	<u>153.8</u>	<u>152.8</u>
經營租賃下之租金收入淨額		
投資物業	(310.6)	(367.6)
其他物業	(4.4)	(3.5)
減：支出	35.0	22.9
	<u>(280.0)</u>	<u>(348.2)</u>

7. 稅項

	2012年 百萬港元	2011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	26.3	35.9
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項(附註a)	22.6	35.4
	<u>48.9</u>	<u>71.3</u>
本年度遞延稅項(附註b)	12.3	(7.4)
	<u>61.2</u>	<u>63.9</u>

附註：

(a) 本年度之海外稅項支出包括：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
因出售位於中國之投資物業產生之土地增值稅及 企業所得稅（「出售投資物業之中國稅項」）	2.4	4.3
其他海外稅項	<u>20.2</u>	<u>31.1</u>
	<u>22.6</u>	<u>35.4</u>

本年度因出售投資物業而扣除（計入）損益之累計稅項
淨額如下：

出售投資物業之中國稅項	2.4	4.3
減：過往年度確認之遞延稅項	<u>(2.9)</u>	<u>(5.1)</u>
	<u>(0.5)</u>	<u>(0.8)</u>

(b) 本年度遞延稅項之分析如下：

	2012年 百萬港元	2011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	1.0	0.3
出售投資物業後抵免之遞延稅項	(2.9)	(5.1)
其他	<u>14.2</u>	<u>(2.6)</u>
	<u>12.3</u>	<u>(7.4)</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。

8. 股息

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
截至2011年3月31日止財政年度之已派付末期股息—每股11港仙 (2011年：截至2010年3月31日止財政年度—12港仙)	148.5	162.0
於年結日前並無宣派截至2012年3月31日止財政年度之中期股息 (2011年：截至2011年3月31日止財政年度之中期股息— 每股7港仙)	—	94.5
	<u>148.5</u>	<u>256.5</u>
於年結日後宣派截至2012年3月31日止財政年度之中期股息—每股 8港仙(2011年：無)	<u>108.0</u>	—
截至2012年3月31日止財政年度並無派發末期股息 (2011年：截至2011年3月31日止財政年度—每股11港仙)	<u>—</u>	<u>148.5</u>

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：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	<u>747.2</u>	1,647.9
具潛在攤薄影響之普通股： 可換股債券之利息	不適用	<u>3.8</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	不適用	<u>1,651.7</u>
	2012年	2011年
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	<u>1,350,274,367</u>	1,350,274,367
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	不適用	<u>7,563,245</u>
計算每股攤薄盈利之普通股數目	不適用	<u>1,357,837,612</u>

由於截至2012年3月31日止年度並無任何具攤薄潛力之普通股，故此並無呈列每股攤薄盈利。

10. 應收貿易賬款

本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，並根據當時市況釐定。物業銷售一般於簽立具法律約束力、無條件及不可撤回合同後完成，銷售金額則通常於物業轉讓予買方時全數繳付。買家可遞延付款期，惟需支付溢價。物業租金須繳付上期。醫療保健、會所及酒店服務之費用須於要求時即時繳付。就製造商品給予客戶的一般信貸期由30至90天不等。

以下為應收貿易賬款於報告日按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
尚未到期	17.8	39.5
逾期：		
0-60天	55.9	59.3
61-90天	4.4	5.2
超過90天	4.0	6.8
	<u>82.1</u>	<u>110.8</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191.1百萬港元（2011年：226.7百萬港元），其賬齡分析如下：

	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
尚未到期	132.8	174.6
逾期：		
0-60天	34.0	39.7
61-90天	5.8	5.2
超過90天	18.5	7.2
	<u>191.1</u>	<u>226.7</u>

12. 股本

	2012年及2011年 股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：		
於2010年4月1日、2011年3月31日及2012年3月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於2010年4月1日、2011年3月31日及2012年3月31日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

業務回顧

A. 地產發展及投資

香港愉景灣第十四期「津堤」及第十五期住宅發展項目

愉景灣第十四期住宅項目「津堤」，由三幢豪華住宅中座物業組成，其建築工程已基本完成。「津堤」將提供約160個單位，總樓面面積約169,300平方呎，並將於2012年第三季於市場開售。「津堤」乃獨一無二的珍稀物業，憑藉其卓越的設計及建築質素，該物業將成為愉景灣最具現代感的時尚居所。

愉景灣第十五期總樓面面積約187,700平方呎，興建進度良好，將於2012年底完成，並計劃於2013年開售。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

上海靜安區大中里項目

上海靜安區的大中里項目於2015/16年度竣工，屆時將成為本集團於中國內地的典範及旗艦項目。項目規劃中的總樓面面積約為323,000平方米，是位於上海心臟地帶的大型綜合發展物業，包括兩幢超高層甲級辦公樓、三家豪華酒店及一所高級購物商場。

大中里項目擁有優越的交通網絡，便捷交通可達全國以至全球。該項目北接南京西路、西臨石門一路（面對四季酒店）、南鄰威海路、東靠青海路（面對上海廣電大廈），延安高架路和南北高架路均近在咫尺。大中里項目與地鐵13號線南京西路站及其附屬設施互通互扣。地鐵2號線及12號線更會在項目附近依靠一轉乘通道接連，令大中里項目可直達上海所有主要交通據點，包括位於浦東和虹橋的兩個國際機場、高速鐵路及公路網絡。

地基工程已於2011年11月開始，並已取得第一期的打樁及地庫工程施工許可證，而辦公大樓區的打樁及地庫開鑿工程亦已展開。即將成為該項目門戶大樓的歷史大樓（舊民立小學）的修復計劃已提交審批，修復工程將於2013年初展開。

憑藉其無與倫比的規模、多元性和優越性，大中里項目預期成為上海最具特色的社交及商業中心，並成為中國內地最具代表性的地標之一。竣工後，大中里項目將成為國際品牌、著名食府及跨國公司總部的根據地。我們有信心大中里項目將為本集團帶來強勁而穩定的收入來源，讓我們可以分享上海及中國內地經濟增長的成果。

大中里項目由本集團與太古地產有限公司按50:50比例共同擁有及發展。

曼谷 *The Sukhothai Residences*

於2012年3月31日，本集團旗下擁有永久業權、位於曼谷商業中心區的豪華住宅發展項目 *The Sukhothai Residences*，共196個單位中已經售出超過70%，平均售價為每平方米226,600泰銖（約每平方呎5,305港元）。已向買家交付首批售出單位，其餘單位考慮於短期內推售。

曼谷 *Sathorn Road* 及 *Wireless Road*

於2011年7月，本集團與其泰國夥伴以代價約13.5億泰銖（約356百萬港元）購入一幅位於 *Sathorn Road* 的永久屬權土地，佔地約5,200平方米。該土地計劃發展成為一幢共約250個單位的豪華公寓式住宅大廈。項目設計與規劃目前正在進行中，並計劃於2013年預售。

本集團計劃在 *Sathorn Road* 項目推出市場預售後，將與該泰國夥伴開發另一幅位於曼谷 *Wireless Road* 的地塊上的合營項目。該地塊的面積為12,600平方米，是本集團於2010年9月所購入。

東京 *Chelsea Garden*、*Horizon Place Akasaka* 及 *Homat Sun* 及 札幌 *DIA Palace Sapporo Higashi Actio*

於2011年3月，本集團透過其持有20%權益的聯營房地產基金完成收購位於東京廣尾合共17個單位的住宅大樓 *Chelsea Garden*，代價為30億日元（約283百萬港元）。於年度內，*Chelsea Garden* 以及本集團於日本的其他三個全資擁有投資物業，即 *DIA Palace Sapporo Higashi Actio*（位於札幌區共有39個單位的住宅大樓）、*Horizon Place Akasaka*（位於東京赤坂區共有94個單位的公寓大樓）及 *Homat Sun*（位於東京六本木區共有18個單位的低座住宅項目），均錄得理想的出租率，為本集團提供穩定的租金收入。

儘管日本的物業租賃市場自2011年3月的地震及海嘯後尚未恢復，我們對日本進行的重建及其經濟持審慎樂觀態度。

香港 荃灣 灰窰角街

維持平衡投資物業組合，為本集團帶來穩定租金收入。我們亦制定策略藉策略性收購及出售具備良好投資潛力的物業來提高收益。

本集團於2010年10月購買位於荃灣灰窰角街的一幢工業大廈，其清拆工程已完成，並將重建為一總樓面面積約93,000平方呎或擁有180個單位的全新工業大廈，並預計於2014年竣工。

香港 西貢

本集團繼續填補於香港的土地儲備，並於2011年10月購入位於西貢甲邊朗的一幅政府土地，以發展一項高尚住宅項目。該項目現時正在積極規劃中，並將於2013年開始地盤平整工程。

香港其他投資物業

本集團持有的其他長線工商投資物業持續錄得高企的出租率並帶來穩定的租金收入。於2012年3月31日，本集團全資擁有的長沙灣西港都會中心及荃灣中國染廠大廈，分別錄得98%及92%的出租率。

於年度完結前，本集團於2012年3月出售黃竹坑載思中心，錄得可觀的資本收益。

香港愉景北商場及愉景廣場

愉景北商場已成為愉景灣社區內的新社交中心，總樓面面積約186,000平方呎，大部份商舖及辦公室單位於年度終結時已出租。

愉景廣場獨有全港最大的臨海露天美食區D Deck，在接連大白灣沙灘的海濱長廊上，約有20間特色餐廳，於年度終結時其出租率接近100%。愉景廣場繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

本集團持有愉景北商場及愉景廣場50%的權益。

濟民號

現時停泊在愉景灣、長42米的歐洲高桅仿古帆船「濟民號」，為本港水域的特殊標記之一。「濟民號」受到活動策劃者、國際企業、本地企業及個別人士的歡迎，藉舉辦公司活動及私人派對，從而尋找及感受獨特的異國風情之旅。

獎項及嘉許

過去三十年，愉景灣贏得不少獎項，去年亦不例外。

於2011年8月，愉景灣的發展商香港興業有限公司，憑藉其在愉景灣發展中創新及全面的設計及總體規劃，以及率先採納綠色生活的理念，於《資本雜誌》舉辦的「資本最佳發展商大獎2011」中獲得「最佳發展商－城市設計及總體規劃」大獎及「最佳發展商－環保綠化發展」大獎。

於2011年12月，本集團亦就其於發展項目（如愉景灣）中引入可持續發展的設計及首創綠色環保概念的成就，榮獲「資本傑出環保大獎2011」中的「資本傑出環保企業大獎」。

天津津匯廣場

天津津匯廣場為本集團擁有15%權益的投資物業，總樓面面積超過152,000平方米，由購物中心、兩座辦公大樓及一座酒店組成。津匯廣場於年度內一直為本集團帶來穩定的租金收入，購物中心、辦公大樓及酒店的平均出租率／入住率分別為99%、98%及59%。

B. 酒店業務

泰國

我們為本集團位於亞洲的豪華酒店所提供的著名服務引以自豪。

在曼谷，儘管2011年第四季的水災對The Sukhothai酒店的業務帶來不利影響，但其財務表現仍有顯著增長。於年度內，The Sukhothai酒店的經營利潤總額增加至約121.8百萬泰銖（約30.7百萬港元），較上年度增長74%。若政局持續穩定，其業務表現預期持續改善。於2012年6月，本集團出售位於曼谷的Siri Sathorn服務式公寓，代價為700百萬泰銖（約177百萬港元）。

雖然營商環境艱難，但The Sukhothai酒店仍繼續贏得國際上的認可。酒店於2011年11月獲Institutional Investor US評選為「The World's Best Hotels – Asia's Best Hotels」的第六位及「The World's Best Hotels」百強酒店的第36位，並於2011年10月在Conde Nast Traveller UK主辦的「Readers' Travel Awards」中選為「Top 20 Overseas Business Hotels」之一，及於2011年11月在Conde Nast Traveler US舉辦的「Readers' Choice Awards」中選為「The Top 125 Hotels in Asia」之一。

新加坡

新加坡旅客人數於兩家新建綜合度假場所開業後創新高。本集團位於新加坡的豪華水療度假式酒店The Sentosa Resort & Spa在年度內錄得高於滿意水平的入住率。The Sentosa Resort & Spa於2011年12月獲Singapore Tatler雜誌評選為「The Best of Singapore 2011 – The Best Hotels-Resorts」，並於2011年10月獲「World Travel Awards」選為「Singapore's Leading Spa Resort 2011」。

香港愉景灣酒店

香港愉景灣酒店（「愉景灣酒店」）乃位於二白灣畔的全新品牌豪華度假式酒店，將於短期內竣工，並於本年底開業。

愉景灣酒店位於香港國際機場及中環中心地帶之間，將設有超過300個全海景房間，並擁有甲級的會議及宴會設施以及度假式環境，亦設有備受讚譽及亞洲領先品牌之一的水療中心Spa Botanica。Spa Botanica將坐擁迷人海景及設有10間獨立水療房間，讓客戶獲得終極享受之體驗。

愉景灣酒店設有一座16米高位處海濱的白色浪漫教堂，為夫婦及婚禮策劃者提供首個完美景致的海濱教堂。

本集團持有愉景灣酒店50%的權益。

C. 醫療保健

本集團的全資附屬公司健力控股有限公司（「健力」）從事高端醫療保健服務，於年度內繼續加強及拓展其業務。其完善醫療服務網絡現時包括位於香港、澳門及馬尼拉的癌科治療中心、牙科診所、糖尿病及心血管診治中心、造影中心及多元化專科門診中心。於年度內，因與一家本地醫院有關癌症治療業務的經營協議完結，故對該業務的表現造成不利影響，同時，於中國的診所業務亦已停止。然而，香港及馬尼拉的健力營業額已逐漸回升，加上重組及整合醫療保健業務，預計溢利將進一步改善。

除牙科中心及糖尿病及心血管診治中心涉及第三者權益外，健力之其他業務由本集團全資擁有。

D. 潔具製造

由於英陶潔具有限公司（「英陶潔具」）於中國的生產成本（尤其是勞工、能源及運輸成本）不斷增加，溢利貢獻受到若干程度影響。為進一步發展正在復甦的西歐及美國之潔具業務市場，本集團於2011年11月決定購入一幅位於英國柴郡Middlewich連同廠房及機器的永久業權土地，以便於歐洲生產潔具產品，並已於2012年首季開始運作。

E. 提供服務

愉景灣巴士的乘客量於年度內上升。預計對外的巴士服務需求將會上升，而現時正在申請引入受嚴格管制之的士服務。此外，本集團旗下的物業管理公司及四個會所將繼續為愉景灣住戶、訪客及會員提供專業及優質服務。

本集團持有愉景灣有關服務營辦商50%的權益。

F. 證券投資

於年度內，本集團的證券投資錄得純利5.1百萬港元，包括利息和股息收入，以及出售部分上市證券的收益。

於2012年3月31日，本集團持有遠洋地產控股有限公司股份10,265,500股，是項投資被視為可供出售的金融資產。

人力資源

要員工好公司才會好。我們非常重視員工，並一直努力吸納、培育及保留人才。

於2012年3月31日，本集團在香港、中國內地及海外的僱員總人數為3,267人。於年度內，本集團繼續建立及提升作為僱主的品牌，並翻新公司網站內「就業機會」的網頁，以吸引有潛質的合適人選加入本集團。在集團內部，我們舉辦企業文化宣傳活動，如標誌設計比賽，以提升員工對本集團願景、使命及價值觀的認識。

我們不斷舉辦各項活動以培育及保留人才。本集團已擴大既有的人才審核程序，以發掘及培育潛質優厚的基層僱員。本集團亦已實施360°反饋工具試行計劃，以提升高級行政人員的人才培育計劃，並輔以工作能力為本的培訓工作坊作為支持。我們亦在企業內部網絡新推出電子溝通平台eHR，方便員工取閱重要的人力資源信息。此外亦舉辦了高級員工工作坊，以鼓勵高級管理層與員工之間的溝通。為幫助發展「健康、快樂的工作間」，康樂委員會亦已成立，負責舉辦員工娛樂活動。

資訊科技

本集團一直透過先進的資訊科技基建及應用系統，持續提高其競爭力及營運效率。

於年度內，本集團已著手整合伺服器及虛擬化，以改善系統可用性、提升資源效益及降低營運成本。用作改善業務及資訊科技靈活性的新雲端運算解決方案正在審查中。文檔交換服務亦已實施，使負責同一項目的總部及海外員工可以隨時隨地合作無間。內容管理系統亦已升級，以便完善公司網站。

企業社會責任

於年度內，本集團透過其企業義工隊「興業心連心」繼續積極協助有需要人士及關愛社會。

於2011年4月，「興業心連心」為來自東華三院兒童住宿服務的兒童舉行名為「美味童FUN復活節」的復活節派對，這些兒童均由於父母生病或身故所造成的家庭問題或危機而無法得到照顧。

於2011年10月，「興業心連心」舉辦了一個名為「秋日童樂愉景灣」的活動，組織來自明愛東頭綜合家庭服務中心的弱勢社群兒童暢遊愉景灣，是次活動讓小朋友有機會走到戶外，發掘及欣賞愉景灣的自然美景和多元文化生活方式。

於2012年2月，「興業心連心」聯同東華三院兒童住宿服務的青少年義工，為出現腦退化早期徵狀的長者舉辦午宴，獻上佳餚美食和精彩表演。

該等活動除為兒童及長者帶來歡樂及關愛外，亦為我們的義工帶來接觸有需要人士及更加瞭解我們所在社會的寶貴機會。這些感人的經歷亦將提升員工的團隊精神及歸屬感。

於2012年3月，本集團贊助第40屆香港藝術節上巴伐利亞電台交響樂團的開幕演出，為香港帶來世界級的表演及幫助提高公眾對藝術文化的興趣。此外，於年度內，我們亦贊助「濟民號」海上之旅作為獎品，為香港保護兒童會及香港癌症基金會募集善款。

本集團持續服務社會的努力獲得香港社會服務聯會的肯定，並獲該聯會連續第七年頒發「商界展關懷」標誌。此外，本集團亦於2011年12月獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。

展望

我們已充分認識到未來的挑戰，然而，我們亦看到了機會。我們未雨綢繆，已實施若干策略，以在國際金融環境不穩定時及於全球市場的互通性日益增強之情況下，有能力應付所發現的風險及為進一步增長及發展鋪路。

我們將會繼續於亞洲加緊實施多元化策略，並將業務拓展至提供良好商機及優越回報的市場。我們亦將繼續提升資產組合及重點發展優質項目。

在數十年來審慎管理的傳統下，我們將會善用在物業發展及投資、酒店管理及醫療保健服務各方面的獨特及綜合專長。藉此，本集團可於新市場建立穩固的業務基地，與新夥伴協同合作及把握整個亞洲區內的新發展及投資機遇。我們的目標是以高端定價向市場推出最佳項目、產品及服務，並實現我們為客戶打造創新居住環境的承諾。

我們將一如既往地繼續與所有持份者攜手合作，發展本集團業務，為股東及我們所在的社會創造價值。

財務回顧

股東資金

於2012年3月31日，本集團之股東資金增加924.1百萬港元至14,495.8百萬港元（2011年：13,571.7百萬港元）。增幅主要源於投資物業經重估公平值上升、出售若干投資物業及營運業務的溢利貢獻。本集團之整體毛利率為28.2%（2011年：28.5%）。

用於／來自投資業務之主要現金流量

於本年度，本集團繼續於其主要發展項目之一（位於中國上海靜安區）注資345.0百萬港元，本集團於該項目持有50%權益。

本集團於泰國之一項物業發展項目投資177.0百萬港元，本集團持有該項目49%權益。於香港，本集團以總代價55.0百萬港元收購一幅位於西貢之土地。於英國，本集團以67.0百萬港元收購一幅連同製造廠房及機器之土地。

此外，本集團持有31%權益之東涌項目旗下之項目公司，於本年度向本集團償還39.7百萬港元之股東貸款。

來自經營業務之主要現金流量

於本年度，出售位於泰國曼谷The Sukhothai Residences之住宅物業而收取之訂金為本集團帶來約15.0百萬港元之現金。

於本年度，出售一幅位於中國之土地及一項位於香港之投資物業，相關銷售分別為本集團帶來93.1百萬港元及615.0百萬港元之現金。

本集團亦出售若干位於香港及中國上海之住宅投資物業，合共為本集團帶來37.6百萬港元之現金。

本集團之投資物業於本年度產生約214.0百萬港元之營運現金。

流動資金

於2012年3月31日，本集團持有現金及證券投資總額2,927.7百萬港元（2011年：2,590.4百萬港元）及銀行借貸及其他貸款總額4,412.8百萬港元（2011年：3,523.1百萬港元）。銀行借貸及其他貸款之主要變動已於中國、香港、泰國及英國之若干獲資本化之發展項目及收購事項中反映。

資本負債比率

本集團之資本負債比率維持於12.3%（2011年：8.4%）之低水平，此比率乃按本集團於2012年3月31日之綜合借貸淨額除以股東資金計算。

銀行信貸

於2012年3月31日，本集團內部現金及有抵押與無抵押之銀行信貸充裕，足以應付各發展項目及營運所需資金。於2012年3月31日，未動用之信貸總額為2,207.5百萬港元（2011年：3,420.3百萬港元）。

於2012年3月31日，銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內償還的佔84.0%（2011年：43.2%），一至兩年內償還的佔4.9%（2011年：47.7%）及兩至五年內償還的佔11.1%（2011年：9.1%）。

財資政策

本集團已將其財務管理職能集中化，並在財資管理方面採取審慎政策。鑒於資產與負債大部分以港元及美元計算，本集團之外匯風險有限。為管理若干海外投資所面臨之外匯風險，本集團已維持對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期安排。本集團之銀行信貸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。

本集團之政策為嚴禁使用金融衍生工具作投機用途。

資產抵押

於2012年3月31日，本集團若干附屬公司分別將賬面值3.7百萬港元（2011年：9.2百萬港元）之物業、廠房及設備及3.1百萬港元（2011年：2.9百萬港元）之銀行存款作抵押，以取得授予該若干附屬公司之銀行信貸。

此外，本集團其中一間附屬公司之資產及承擔（於2012年3月31日之資產總值為72.9百萬港元（2011年：82.3百萬港元））已作固定及浮動抵押，以令該附屬公司獲授銀行信貸。

於2012年3月31日，本集團若干附屬公司將兩家附屬公司結欠之公司間債務合共666.8百萬港元（2011年：506.7百萬港元）作後償保證，以作為該兩家附屬公司獲授銀行信貸之抵押。

或然負債

於2012年3月31日，本集團以股權比例為限就一家被投資公司獲授之銀行信貸作出公司擔保而涉及之或然負債增加6.1百萬港元至166.5百萬港元（2011年：160.4百萬港元）。

除上文所披露者外，於2012年3月31日，本集團並無其他或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，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

董事會認為，於2012年3月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文（「企業管治守則」），惟守則條文第A.4.1條（非執行董事須具特定委任任期）及守則條文第E.1.2條（董事會主席須出席股東週年大會）之若干偏離者則除外。本公司截至2011年9月30日止6個月之中期報告自刊發以來，概無其他與企業管治守則之偏離。

本公司亦已考慮自2012年1月1日及之後起生效經優化之守則條文，偏離企業管治守則之考慮因素及本公司遵守企業管治守則及經優化之守則條文詳情載於快將刊發之2011/12年度年報中所載之企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

本集團截至2012年3月31日止年度之全年業績已經本公司審核委員會審閱。再者，就載列於本公佈之截至2012年3月31日止年度之本集團綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字已經由本集團之獨立核數師同意為本年度截至2012年3月31日止年度本集團經審核綜合財務報表所載列之金額。

承董事會命

HKR International Limited
香港興業國際集團有限公司*
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，2012年6月20日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

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

查耀中先生

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理議員

查懋德先生

張昌明先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

鄭家純博士

張建東博士

張永霖先生

何柏貞女士

秦曉博士

* 根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊