

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2013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») 欣然公告本公司及其附屬公司 (統稱 «本集團») 截至2013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3,886.5百萬港元，較去年錄得之營業額1,664.1百萬港元增加133.5%，股東應佔溢利為998.3百萬港元，較去年股東應佔溢利747.2百萬港元增加33.6%。本年度每股基本盈利為73.9港仙，較去年每股基本盈利55.3港仙增加33.6%。

股息

董事會建議向於2013年9月4日名列本公司股東名冊之股東宣派截至2013年3月31日止年度之末期股息每股5港仙 (2012年：無)。建議之末期股息連同截至2012年9月30日止六個月已派發的中期股息每股3港仙 (截至2012年3月31日止財政年度：8港仙)，本年度之股息總額合共為每股8港仙 (2012年：8港仙)。建議之末期股息於本公司2013年股東週年大會上獲批准後，將於2013年9月19日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

就建議之末期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2013年9月3日及4日此兩天暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取截至2013年3月31日止年度之建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於2013年9月2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	
		2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營業額	3	3,886.5	1,664.1
銷售成本		<u>(2,835.6)</u>	<u>(1,195.0)</u>
毛利		1,050.9	469.1
其他收入		111.3	120.9
行政開支		(495.5)	(440.0)
其他收益及虧損	4	(22.2)	41.2
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		24.1	252.8
未變現之收益		386.6	375.4
財務費用	5	(116.8)	(63.2)
分佔聯營公司業績		183.3	90.8
分佔共同控制實體業績		<u>282.8</u>	<u>69.9</u>
除稅前溢利	6	1,404.5	916.9
稅項	7	<u>(161.1)</u>	<u>(61.2)</u>
本年度溢利		<u><u>1,243.4</u></u>	<u><u>855.7</u></u>
下列應佔：			
本公司擁有人		998.3	747.2
非控股權益		<u>245.1</u>	<u>108.5</u>
		<u><u>1,243.4</u></u>	<u><u>855.7</u></u>
每股盈利	9		
基本（港仙）		<u><u>73.9</u></u>	<u><u>55.3</u></u>

經審核綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本年度溢利	<u>1,243.4</u>	<u>855.7</u>
其他全面收益(開支)：		
換算境外業務產生之匯兌差額	114.8	40.5
分佔聯營公司之匯兌儲備	1.7	1.4
分佔共同控制實體之匯兌儲備	25.4	215.6
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	11.5	(7.3)
出售時重新分類至損益	(0.9)	–
公平值變動產生之遞延稅項	<u>(0.4)</u>	<u>(0.2)</u>
本年度其他全面收益(扣除稅項後)	<u>152.1</u>	<u>250.0</u>
本年度全面收益總額	<u>1,395.5</u>	<u>1,105.7</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,150.2	996.6
非控股權益	<u>245.3</u>	<u>109.1</u>
	<u>1,395.5</u>	<u>1,105.7</u>

經審核綜合財務狀況表

	附註	於3月31日	
		2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		6,178.5	6,135.2
物業、廠房及設備		2,984.0	2,642.3
預付租賃付款		18.9	29.7
聯營公司之權益		604.4	535.7
共同控制實體之權益		7,279.4	6,845.9
持至到期投資		144.2	83.9
可供出售金融資產		80.5	53.1
其他資產		210.6	125.6
遞延稅項資產		6.3	5.5
應收聯營公司款項		—	122.5
		17,506.8	16,579.4
流動資產			
存貨		94.7	145.8
持作出售物業		1,124.4	717.8
應收貿易賬款	10	975.8	82.1
按金、預付款項及其他金融資產		259.3	186.9
持作出售之發展／發展中物業		1,568.1	2,546.0
應收聯營公司款項		270.3	59.0
應收共同控制實體款項		74.3	58.0
可退回稅款		3.7	14.8
持至到期投資		74.3	158.8
已抵押銀行存款		2.8	3.1
銀行結餘及現金		2,788.3	2,628.8
		7,236.0	6,601.1
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	1,127.7	777.4
已收按金及其他金融負債		350.1	609.2
應付聯營公司款項		8.1	23.0
應付稅項		117.1	54.6
一年內到期之銀行及其他貸款		990.7	3,704.9
一年內到期之其他負債		11.8	14.9
		2,605.5	5,184.0
流動資產淨值		4,630.5	1,417.1
總資產減流動負債		22,137.3	17,996.5

		於3月31日	
	附註	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款		3,470.0	707.9
一年後到期之其他負債		1,412.9	1,315.7
遞延稅項負債		191.8	156.5
		<u>5,074.7</u>	<u>2,180.1</u>
		<u>17,062.6</u>	<u>15,816.4</u>
資本及儲備			
股本	12	337.5	337.5
儲備		<u>15,160.4</u>	<u>14,158.3</u>
本公司擁有人應佔股權		15,497.9	14,495.8
非控股權益		<u>1,564.7</u>	<u>1,320.6</u>
		<u>17,062.6</u>	<u>15,816.4</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的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（「聯交所」）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財務報告準則。

香港財務報告準則第7號（修訂本） 金融工具：披露—金融資產轉讓

於本年度強制生效之香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產的收回」之修訂本，本集團已於過往年度提前應用。

於本年度採納香港財務報告準則（修訂本）對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

於過往財政年度，本集團分為七個營運部門，各營運部門代表一個營運及可呈報分部：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，包括糖尿病及心血管診治中心、癌科治療中心、造影中心、牙科中心、中醫門診中心及多元化專科門診中心）、製造（製造及銷售潔具產品）及證券投資。截至2013年3月31日止年度，主要營運決策者不再視證券投資為營運及可呈報分部，而本集團目前分為六個營運部門。因此，截至2012年3月31日止年度之分部業績總額已被重列。

以下為根據營運及可呈報分部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	總計 百萬港元
截至2013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	3,841.6	341.1	450.6	373.0	297.4	178.9	5,482.6
扣除聯營公司之營業額	(1,554.9)	(41.2)	-	-	-	-	(1,596.1)
綜合營業額，如呈報	<u>2,286.7</u>	<u>299.9</u>	<u>450.6</u>	<u>373.0</u>	<u>297.4</u>	<u>178.9</u>	<u>3,886.5</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1)	668.8	309.8	33.2	(33.9)	(16.8)	(186.8)	774.3
扣除非本集團分佔聯營公司及共同控制							
實體之已變現業績	(59.6)	(78.9)	-	-	-	-	(138.5)
本集團應佔業績	<u>609.2</u>	<u>230.9</u>	<u>33.2</u>	<u>(33.9)</u>	<u>(16.8)</u>	<u>(186.8)</u>	<u>635.8</u>
其他收入							7.7
未分配公司費用							(89.1)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(70.2)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額							
(附註2)							386.9
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							372.3
本年度溢利							1,243.4
非控股股東分佔本年度溢利							(245.1)
本公司擁有人應佔本年度溢利							<u>998.3</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	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	2,965.3
扣除聯營公司之營業額	(1,253.3)	(37.8)	—	—	—	—	(1,291.1)
扣除若干投資物業之銷售所得款項 (附註3)	—	(10.1)	—	—	—	—	(10.1)
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>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4)	24.9	445.1	61.8	8.9	(55.5)	6.3	491.5
扣除非本集團分佔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>452.5</u>
其他收入							10.4
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5)							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							128.7
本年度溢利							855.7
非控股股東分佔本年度溢利							(108.5)
本公司擁有人應佔本年度溢利							<u>747.2</u>

附註：

- (1) 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及共同控制實體之業績總額，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2013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11.3百萬港元。
- (2) 截至2013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386.9百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益386.6百萬港元及因公平值變動而產生之抵免遞延稅項0.3百萬港元。
- (3) 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。
- (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。
- (5) 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。

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2013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	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*	-	(3.6)	(7.4)	-	-	-	-	(11.0)
折舊	12.1	8.8	46.4	53.2	12.3	13.7	3.4	149.9
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	-	-	-	0.1	82.2	-	82.3
呆賬撥備(撥回撥備)淨額	-	-	0.4	-	(1.1)	14.8	-	14.1
金融資產/負債收益淨額	-	-	-	-	-	-	(0.9)	(0.9)
出售物業、廠房及設備及預付租賃 付款之(收益)虧損	(2.1)	0.2	(2.0)	1.4	-	(94.2)	(0.4)	(97.1)
出售投資物業之已變現收益	-	(11.3)	-	(12.8)	-	-	-	(24.1)
利息收入	(0.8)	(18.7)	-	(2.0)	-	(0.9)	(24.4)	(46.8)
利息開支	14.3	6.6	-	-	-	0.7	95.2	116.8
所得稅開支	117.5	17.0	8.7	2.4	1.5	11.3	2.7	161.1
分佔聯營公司業績	(56.1)	(45.0)	-	-	-	-	(82.2)	(183.3)
分佔共同控制實體業績	(1.2)	12.3	-	-	-	-	(293.9)	(282.8)
存貨減值	-	-	-	-	-	42.2	-	42.2

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	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
呆賬撥備淨額	-	-	0.1	-	3.2	0.4	-	3.7
金融資產/負債收益淨額	-	-	-	-	-	-	(5.1)	(5.1)
出售物業、廠房及設備及預付租賃 付款之(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)	-	(25.5)	(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

* 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：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
銷售物業	2,286.4	—
銷售貨品	178.9	232.7
租金收入	287.0	315.0
酒店收入	367.3	344.2
提供醫療保健服務	297.4	328.9
提供其他服務	469.5	443.3
	<u>3,886.5</u>	<u>1,664.1</u>

地區資料

截至2013年及2012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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
香港	2,058.4	899.3	7,853.2	7,017.3
中國	19.4	41.4	6,852.5	6,530.6
東南亞及日本	1,649.2	531.4	2,334.7	2,567.4
澳洲	134.5	160.8	2.6	3.7
英國	25.0	31.2	22.2	69.8
	<u>3,886.5</u>	<u>1,664.1</u>	<u>17,065.2</u>	<u>16,188.8</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

	2013年 百萬港元	2012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)	<u>18.4</u>	<u>(12.1)</u>
出售物業、廠房及設備及預付租賃付款之收益	<u>97.1</u>	<u>72.1</u>
已確認減值虧損		
物業、廠房及設備	(82.3)	(8.7)
存貨	<u>(42.2)</u>	<u>(11.5)</u>
	<u>(124.5)</u>	<u>(20.2)</u>
呆賬撥備淨額	<u>(14.1)</u>	<u>(3.7)</u>
金融資產／負債之收益淨額		
可供出售金融資產已變現之收益淨額	0.9	–
按公平值計入損益之金融資產已變現之收益淨額	<u>–</u>	<u>5.1</u>
	<u>0.9</u>	<u>5.1</u>
	<u>(22.2)</u>	<u>41.2</u>

5. 財務費用

	2013年 百萬港元	2012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	90.6	52.5
須於五年內悉數償還之其他借貸	<u>15.5</u>	<u>12.9</u>
	<u>106.1</u>	<u>65.4</u>
減：計入持作出售之發展／發展中／在建物業成本之金額	<u>(15.5)</u>	<u>(12.8)</u>
	<u>90.6</u>	<u>52.6</u>
銀行貸款安排費用	<u>26.2</u>	<u>10.6</u>
	<u>116.8</u>	<u>63.2</u>

6. 除稅前溢利

	2013年 百萬港元	2012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	7.9
存貨及已發展物業成本確認為費用	1,523.5	106.1
土地及樓宇之經營租賃租金	60.0	55.1
員工成本(包括董事酬金)	676.6	598.5
預付租賃付款轉出	0.9	1.0
折舊		
自置資產	149.6	152.0
融資租賃下之資產	0.3	1.8
	<u>149.9</u>	<u>153.8</u>
經營租賃下之租金收入淨額		
投資物業	(282.7)	(310.6)
其他物業	(4.3)	(4.4)
減：支出	35.3	35.0
	<u>(251.7)</u>	<u>(280.0)</u>

7. 稅項

	2013年 百萬港元	2012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	60.3	26.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項(附註a)	<u>66.9</u>	<u>22.6</u>
	127.2	48.9
本年度遞延稅項(附註b)	<u>33.9</u>	<u>12.3</u>
	<u>161.1</u>	<u>61.2</u>

附註：

(a) 本年度之海外稅項支出包括：

	2013年 百萬港元	2012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
因出售位於中國之土地產生之土地增值稅及企業所得稅	11.2	11.3
其他海外稅項	55.7	8.9
	<u>66.9</u>	<u>22.6</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
減：過往年度確認之遞延稅項	-	(2.9)
	<u>-</u>	<u>(0.5)</u>

(b) 本年度遞延稅項之分析如下：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
本年度投資物業公平值變動產生未變現（虧損）收益之 遞延稅項（抵免）支出	(0.3)	1.0
出售投資物業後抵免之遞延稅項	-	(2.9)
其他	34.2	14.2
	<u>33.9</u>	<u>12.3</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

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
截至2012年3月31日止財政年度已派付之中期股息 — 每股8港仙 (2012年：截至2011年3月31日止財政年度 已派付之末期股息—11港仙)	108.0	148.5
截至2012年9月30日止六個月之中期報告期間已派付之 中期股息—每股3港仙 (2012年：截至2011年9月30日止六個月之 中期報告期間：無)	<u>40.5</u>	<u>—</u>
	<u>148.5</u>	<u>148.5</u>
於年結日後並無宣派截至2013年3月31日止財政年度之中期股息 (2012年：截至2012年3月31日止財政年度—每股8港仙)	<u>—</u>	<u>108.0</u>
擬派截至2013年3月31日止財政年度之末期股息—每股5港仙 (2012年：截至2012年3月31日止財政年度：無)	<u>67.5</u>	<u>—</u>

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	2013年 百萬港元	2012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>998.3</u>	<u>747.2</u>
	2013年	2012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>	<u>1,350,274,367</u>

由於截至2013年及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，款項則依照合同所列條款繳付。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期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
尚未到期	923.1	17.8
逾期：		
0-60天	43.9	55.9
61-90天	5.2	4.4
超過90天	3.6	4.0
	<u>975.8</u>	<u>82.1</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174.1百萬港元（2012年：191.1百萬港元），以下為於報告期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
尚未到期	118.6	132.8
逾期：		
0-60天	37.7	34.0
61-90天	4.8	5.8
超過90天	13.0	18.5
	<u>174.1</u>	<u>191.1</u>

12. 股本

	2013年及2012年 股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：		
於2011年4月1日、2012年3月31日及2013年3月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於2011年4月1日、2012年3月31日及2013年3月31日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

業務回顧

物業發展及物業投資

我們一直為獨具品味的客戶發展精品物業項目，同時，我們多元化的投資物業組合則為本集團帶來穩定的租金收入。

香港－愉景灣住宅物業

在香港，愉景灣依然是我們最著名的特色項目。這個別具一格的綜合住宅發展項目，同時融入了度假、餐飲及休閒元素。愉景灣第十四期「津堤」是本集團最新推出的住宅項目，坐擁壯麗海景。該項目由三幢中座物業組成，提供164個單位，總樓面面積約169,300平方呎。「津堤」於2012年10月開售，廣受市場歡迎，截至2013年3月31日共售出126個單位，總樓面平均呎價約為10,400港元。與此同時，愉景灣第十五期住宅項目現正進行裝修工程，涉及總樓面面積約187,700平方呎，計劃於2013年底推售。

在本年度，本集團因致力創建綠色及可持續發展的居住環境而屢獲獎項，我們在愉景灣的發展尤其備受肯定。本公司在「綠色中國2012•環保成就獎評選」中榮獲「傑出綠色環保建築獎」。本集團的附屬公司兼愉景灣的發展商香港興業有限公司，則連續三年於「資本最佳發展商大獎2012」中榮獲「最佳發展商－城市設計及總體規劃」及「最佳發展商－環保綠化發展」兩項大獎，同時亦奪得「2013資本傑出環保企業榮譽大獎」。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

工業及／或商業物業

年度內，荃灣中國染廠大廈的平均出租率達90%。因應政府就改建現有整幢工業大廈豁免補地價的政策，本集團正初步研究把中國染廠大廈轉為商業用途，以盡量發揮大廈之潛在價值。至於興建有蓋行人通道以接連中國染廠大廈和現時接駁港鐵站的行人天橋，所涉及的補地價款項已經繳付，預計建築工程將於2013年中動工。

年度內，長沙灣西港都會中心之平均出租率達95%。因應政府就改建工業大廈豁免補地價的政策，本集團亦正考慮各種方案以全面釋放該物業的潛力。

愉景廣場設有享負盛名、全港最大的臨海露天美食區D'Deck。截至2013年3月31日，愉景廣場的出租率達99%。另一方面，愉景灣全新社交熱點愉景北商場則為居民提供更多購物和餐飲選擇，另外還有辦公室及露天廣場。於2013年1月，愉景北商場約有50個全新辦公室單位可供出租。截至2013年3月31日，愉景北商場的出租率約為65%。本集團持有愉景廣場及愉景北商場50%的權益。

東涌藍天海岸的兩層高商場已於2013年初以約406.8百萬港元售出，而藍天海岸的480個住宅停車位亦已推售。截至2013年3月31日，合共469個停車位已經售出，帶來約292.7百萬港元收益。餘下的停車位亦緊隨年結日後售出。本集團持有藍天海岸31%的權益。

荃灣灰窰角街2-6號

位於荃灣灰窰角街地塊的拆卸、地基及打樁工程經已完成，現正進行上層結構工程。該地塊將會發展為一幢總樓面面積約93,600平方呎的全新工業大廈，預計於2014年竣工。

西貢甲邊朗

本集團會在西貢甲邊朗的地塊上發展一幢豪華別墅，總樓面面積約為3,700平方呎。該項目預計於2013年第三季開始地盤平整及地基工程。

中國內地－上海大中里（在建項目）

上海靜安區的大中里項目進展順利。當項目直至約2016年分階段落成時，將會成為本集團在中國內地的示範項目。作為一個世界級的綜合物業，大中里規劃總樓面面積約為323,000平方米，包括兩幢超高層甲級辦公樓、三家豪華精品酒店及一個高級購物商場，將吸引眾多知名企業、品牌及客戶進駐。大中里項目有望成為上海市的商業及休閒熱點，並成為國內極具代表性的發展項目。

大中里項目地處上海市的核心地段，鄰近四季酒店及上海廣電大廈，盡享四通八達的地利優勢。該項目毗連上海的主要幹道，並憑藉無縫接駁的三條地鐵線聯通上海主要交通樞紐（包括位於浦東和虹橋的兩個國際機場及高速鐵路站）以及公路網絡（延安高架路和南北高架路均近在咫尺）。

項目中商場裙樓、兩幢辦公大樓及其中一座酒店的地基工程已經完成，而地庫工程正分階段進行。250米高辦公大樓的上層結構工程已於2013年3月展開。

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。

浙江省嘉興市

浙江省嘉興市的住宅項目將成為本集團在長江三角洲的另一代表作。該項目總樓面面積約為82,000平方米，將提供約600個中座大廈單位及別墅單位。本集團於2012年6月購入該地塊的土地使用權，整體規劃及方案設計已獲批覆，地基工程現已展開，上層結構工程將於2013年7月啟動，預計整個項目將於2016年落成。

天津津匯廣場

天津津匯廣場由本集團擁有15%權益，由一個購物中心、兩幢甲級辦公室大樓及一家五星級酒店組成，合計總樓面面積超過152,000平方米。購物中心及其主力商戶於2012年5月至9月期間聯手進行了改善工程。年度內，購物中心、兩幢辦公室大樓及酒店的平均出租率／入住率分別為94%、97%及61%，租金收入穩定。

泰國－曼谷 *The Sukhothai Residences*

本集團位於曼谷商業中心區、共有196個單位的超級豪華公寓式住宅大廈*The Sukhothai Residences*已於2012年4月竣工。截至2013年3月31日，*The Sukhothai Residences*已售出的145個單位中已有超過73%完成業權轉讓手續，交予買家。

曼谷 *Sathorn Road* 及 *Wireless Road*

本集團於2011年透過一家合營公司購入一塊位於*Sathorn Road*的永久屬權土地，佔地約5,200平方米。我們現正進行初步的項目設計及向當地政府機關申請審批。該項目計劃於2014年或之後動工及銷售。

另外，本集團在2010年透過另一家合營公司購入一幅位於曼谷*Wireless Road*、佔地約12,600平方米的永久屬權土地，有關項目正處於初步設計及規劃階段。

本集團分別持有*Sathorn Road*及*Wireless Road*發展項目49%的權益。

日本－東京及北海道住宅及／或商業物業

本集團在東京的*Horizon Place Akasaka*（位於赤坂共有94個單位的住宅大樓）及*Chelsea Garden*（位於広尾共有17個單位的住宅大樓）於2013年3月31日分別錄得85%及77%的出租率。於年度內，本集團亦研究把*Homat Sun*（位於六本木共有18個單位的住宅大樓）重建成為豪華住宅大廈，再分層出售，藉此釋放該物業位處六本木黃金地段的優秀潛在價值。

於2013年3月，本集團購入一幢位於東京新宿區、樓高13層的辦公室大樓*Graphio Nishi-Shinjuku Building*之投資權益，用作投資用途。

另一方面，本集團於2012年8月以約6.5億日圓（相當於約64.4百萬港元）出售位於北海道札幌市共有39個單位的住宅大樓*DIA Palace Sapporo Higashi Actio*，獲得不俗的投資回報。

本集團所持有的日本物業，除了在*Chelsea Garden*佔20%權益外，其餘均屬本集團全資擁有。

北海道二世谷

於2012年8月，本集團購入位於北海道二世谷一塊佔地約60,700平方米的住宅用地。這塊土地毗鄰*Niseko Annupuri*滑雪區。本集團現正研究各種可行方案，以盡量發揮該地塊的價值。

除上文披露者外，所有物業發展及物業投資項目均由本集團全資擁有。

配套服務

本集團的附屬公司在愉景灣提供居民日常不可或缺的渡輪、陸路交通、隧道及物業管理服務。一如香港其他的營辦商，該等業務面對嚴重人手短缺及勞工成本持續上升的挑戰，其中渡輪業務的情況尤其嚴重，由於燃油及維修成本不斷上漲，以致持續錄得虧損，但渡輪公司仍然致力為乘客提供最優質的服務。所有附屬公司均會繼續實施成本控制措施，同時提升服務質素和效率。

愉景灣作為一個綜合度假式住宅項目，設有四個尊貴會所，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。四大會所於年度內的營業額均錄得輕微增長，並將繼續專注改善設施及餐飲服務，務求讓會員及訪客都感到賓至如歸。

本集團持有愉景灣服務營辦商的50%權益。

酒店業務

本集團在亞洲自行營運旗下酒店，堅持提供超出顧客預期的頂級服務。各家酒店亦經常贏得業內的主要獎項和嘉許。

香港

香港愉景灣酒店（「愉景灣酒店」）共有325個房間，是本集團引以為傲的全新酒店。愉景灣酒店位於愉景灣二白灣畔，於2013年3月試業。酒店設計時尚，又不失寧靜的度假氛圍，距離繁華的中環鬧市僅需25分鐘船程。酒店適合舉辦各類型活動，包括婚禮喜宴、企業會議、研討會連住宿、獎勵旅遊，以至大型慶典，完全符合不同客戶的需要，例如企業團體、航空公司的機組人員、展覽會參與者及來自世界各地的個人遊客。酒店更附設一座獨一無二的禮堂供舉行婚禮之用，至今已吸引多對新人前來締結婚盟。

泰國

在曼谷，儘管競爭激烈，市場湧現大量新酒店，但由於泰國並無發生重大自然或政治事故，營商環境有所改善，The Sukhothai因而受惠。年度內，The Sukhothai的入住率輕微增加至57%，在餐飲業務營業額表現強勁所帶動下，酒店整體收益亦有所上升。

The Sukhothai在曼谷眾多備受讚譽的豪華酒店中仍然名列前茅。於2012/2013年，酒店榮獲多項重要嘉許，包括在「World Luxury Hotels Awards」中榮獲「Luxury City Hotel 2012 in Thailand」及「TripAdvisor Certificate of Excellence 2012 with 4.5-Star Rating」。

年度內，本集團出售了一項酒店物業。於2012年6月，本集團以7億泰銖（約172.2百萬港元）出售曼谷的Siri Sathorn服務式公寓，實現理想回報。

新加坡

雖然到訪新加坡的旅客人數於2012年再創新高，達1,440萬人次，但酒店房間數目亦同步增加。儘管競爭激烈，但The Sentosa Resort & Spa的入住率上升至73%，營業額亦錄得增長。

The Sentosa Resort & Spa憑藉其卓越的服務，在「TripAdvisor Travellers' Choice 2013」中獲選為其中一家「Top 25 Luxury Hotels in Singapore」，並榮獲「TripAdvisor Certificate of Excellence 2012 with 4-Star Rating」。

本集團持有愉景灣酒店50%的權益，至於其餘酒店，均屬全資擁有。

醫療保健

本集團旗下的全資附屬公司健力控股有限公司（「健力」）在香港、澳門及馬尼拉經營全面的醫療保健服務網絡，包括糖尿病及心血管診治中心、癌科治療中心、造影中心、牙科中心、中醫門診及多元化專科門診中心。年度內，健力透過重組、精簡業務及成本控制，令盈利有所改善。於2013年3月及4月，健力於香港的業務網絡分別新增一家旗艦牙科中心及一家結合牙科和中醫之醫療中心。

除了牙科中心及糖尿病及心血管診治中心分別涉及43%及20%的第三方權益，健力之其他業務均由本集團全資擁有。

製造業務

年度內，本集團旗下英陶潔具香港有限公司（「英陶」）的潔具製造業務面臨挑戰。由於市場大量供應廉價的中國製品，使其澳洲市場及部分環太平洋市場出現萎縮。為克服挑戰，英陶繼續削減營運成本，提升效率。

此外，英陶正關閉內地廠房，把生產工序逐步轉移到本集團於2011年11月收購、位於英國柴郡Middlewich的廠房。受惠於歐美市場對代工生產（OEM）服務的持續需求，這家英國廠房的營運前景樂觀，預計將於2013年帶來正面貢獻。憑藉其高水平的健康安全管理系統及在防止意外事故和疾病方面的努力，該廠房在英國Royal Society for the Prevention of Accidents舉辦的「RoSPA Occupational Health and Safety Awards 2013」中榮獲「銀獎」。

人力資源

截至2013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3,220人。

我們致力培養人才，深信充分的僱員溝通及積極鼓勵員工參與公司事務對一家具有凝聚力的企業而言實在不可或缺。我們首次推出PRI²DE傑出員工獎，表揚在企業價值觀PRI²DE上有傑出表現的員工（即推陳出新**Pioneer**、尊人重土**Respect**、不同凡「想」 **Innovation**、堅守誠信**Integrity**、傾心傾「誠」 **Devotion**及止於至善**Excellence**）。為進一步加強僱員溝通，我們每季發放員工電子通訊《興頁》，與同事分享本集團的最新發展、員工動態及其他有關資訊。除了安排週年聚餐晚會及年度郊遊等員工活動外，我們亦有舉辦環繞輕鬆主題的工作坊以及超過250小時的健康講座，並就員工關心的人力資源政策和福利事宜，每月以電郵向全體員工發送「人力資源貼士」。

於年度內，我們繼續改善僱員福利，包括提升醫療及牙科福利計劃的保障範圍，及增加會所會籍的公司贊助等。我們已分階段檢討及更新人力資源政策，確保其內容與時並進、適用合宜。

就人才招聘方面，我們亦加大力度，增加僱員轉介計劃的獎勵，並積極參加招聘會。此外，我們繼續投放資源在高級行政人員、中層管理人員、以及一般員工的教育、培訓及發展事宜上。

本集團亦投放大量資源發展一套先進的人力資源資訊系統，以進一步提升人力資源管理的效率。本集團其中一家附屬公司現正試行這套系統。

資訊科技

除了改善員工福利，我們亦積極透過最新的資訊科技及應用系統，持續提升員工效率及競爭力，包括開發業務智能軟件及附有網絡廣播功能的網上學習平台。本集團又購入一款綜合企業社交網絡平台，讓員工可以就關鍵的業務程序與專家交流，透過移動網絡分享業務知識、相關經驗及情報資訊。此外，我們在年度內推出一款免費的手機應用程式「DB Transport」，為公眾提供有關愉景灣交通的最新預報及資訊。

企業社會責任

年度內，本集團繼續舉辦多元化的義工活動及贊助計劃，為社會作出貢獻，同時加強員工的歸屬感。

本集團的企業義工隊「興業心連心」與東華三院兒童住宿服務及聖雅各福群會數度聯手，合辦義工活動，如為患有腦退化症的長者舉行中秋節午餐派對，陪伴弱勢社群兒童暢遊昂坪，以及探訪灣仔區的獨居長者。

為支持香港的藝術文化發展，本集團於2013年3月贊助第41屆香港藝術節中拿波里聖卡洛歌劇院的《茶花女》表演。我們亦以「濟民號」海上之旅作為贊助獎品，為香港保護兒童會籌款。

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，並獲該聯會連續第八年頒發「商界展關懷」標誌。此外，本集團亦獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。

展望

美國經濟出現復甦跡象，失業率有所改善，物業市場回升，股市亦屢創新高。亞洲市場受到相對強勁的基本因素支持，亦持續錄得增長，惟歐洲呈現衰退的經濟體依然令人關注。

香港方面，隨着一連串調控樓市的措施相繼出台，市場成交萎縮。然而，低企的利率環境、強勁的用家需求以及有限的住宅供應，預期會支持樓價。

此外，本集團亦看好亞洲的整體經濟。我們將會繼續採取積極但審慎的策略，優化資產組合、尋求業務擴張。物業發展及物業投資將仍是我們的核心業務，位於香港、中國內地及其他市場的發展項目將按計劃推進。我們預期，該等項目將在未來數年為本集團帶來理想回報。

剛剛開始試業的愉景灣酒店在投入營運的首數個月錄得令人滿意的入住率及預訂率。我們相信，本集團在亞洲的酒店業務將受惠於區內發展蓬勃的旅遊業，而我們亦會繼續為顧客提供優質服務及獨特體驗。

健力亦將致力加強其在現有市場的業務，特別是在菲律賓，因健力在當地已建立了「健維醫療」這個知名品牌。此外，健力亦會積極開拓其他新市場，務求把握亞洲醫療服務業的龐大潛力和機遇。

一如既往，本集團將秉承審慎財務管理及多元業務發展的原則，同時保持靈活性，以應付瞬息萬變的業務和經濟環境，從而實現持續增長，為股東創造最大價值。

財務回顧

股東資金

於2013年3月31日，本集團的股東資金增加1,002.1百萬港元至15,497.9百萬港元（2012年：14,495.8百萬港元）。增幅主要源於投資物業經重估公平值之上升、出售若干投資物業之收益及營運業務之溢利貢獻。本集團的整體毛利率為27.0%（2012年：28.2%）。

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62.2百萬港元，本集團於該項目持有50%權益。

於日本，本集團以總代價284.8百萬港元收購一項位於東京之辦公樓宇之投資權益，而本集團於2013年3月28日已繳付按金84.6百萬港元。本集團亦以代價229.0百萬港元購入位於中國浙江省嘉興市的一幅土地的土地使用權。

此外，本集團於本年度出售位於泰國及日本的投資物業，以及位於香港的若干住宅投資物業，為本集團帶來322.5百萬港元現金。

來自經營業務之主要現金流量

於本年度，銷售位於香港愉景灣「津堤」及泰國曼谷The Sukhothai Residences的住宅單位，為本集團分別帶來約243.3百萬港元及848.8百萬港元現金。

此外，銷售位於中國之一幅廠房用地為本集團帶來132.0百萬港元。

本集團之投資物業於本年度產生約195.1百萬港元之營運現金。

流動資金

於2013年3月31日，本集團持有現金及證券投資總額3,090.1百萬港元（2012年：2,927.7百萬港元）及銀行借貸及其他貸款總額4,460.7百萬港元（2012年：4,412.8百萬港元）。銀行借貸及其他貸款之主要變動已於日本之若干收購事項中反映。

緊接本財政年度結束後，本集團成功於2013年4月初發行560百萬港元七年期之非上市票據，並隨後設立10億美元之中期票據計劃（「中期票據計劃」），並於聯交所上市。截至目前為止，已根據中期票據計劃發行總額238百萬港元七年期之非上市票據。

資本負債比率

本集團的資本負債比率維持於10.8%（2012年：12.3%）之低水平，此比率乃按本集團於2013年3月31日之綜合借貸淨額除以股東資金計算。

銀行信貸及其他貸款

本集團密切監察其流動資金需求，並在適當時候安排本集團借款再融資。於本年度，本集團取得一項為期三年的50億港元銀團貸款，以為早前一項於2012年9月到期的25億港元銀團貸款作再融資及為本集團提供營運資金信貸融資額。本集團亦獲得若干銀行融資額度，以為本集團在融資上提供強大靈活性。於2013年3月31日，未動用之信貸融資額增加1,532.0百萬港元至約3,739.5百萬港元（2012年：2,207.5百萬港元）。

憑藉上述銀行融資，連同手頭現金及證券投資，以及來自物業銷售及經常性收入的持續現金流入，本集團的流動現金狀況保持充裕，本集團擁有充足財政資源以滿足其發展項目及營運的資金需求。

於2013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22.2%（2012年：84.0%）、一至兩年內償還的佔16.2%（2012年：4.9%）及兩至五年內償還的佔61.6%（2012年：11.1%）。

財資政策

本集團已將其財務管理職能中央化，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的外匯風險，本集團已維持對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期安排。本集團的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的借貸安排利率掉期，以管理其利率風險。

本集團的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2013年3月31日，本集團若干附屬公司將2.8百萬港元（2012年：3.1百萬港元）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，本集團其中一家附屬公司之資產及承擔（於2013年3月31日之資產總值為66.2百萬港元（2012年：72.9百萬港元））已作固定及浮動抵押，以令該附屬公司獲授銀行信貸。

於2013年3月31日，本集團一家附屬公司將公司間債務40.4百萬港元（2012年：666.8百萬港元）作後償保證，以作為獲授銀行信貸之抵押。

或然負債

於2013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的銀行信貸作出公司擔保而涉及的或然負債增加2.3百萬港元至168.8百萬港元（2012年：166.5百萬港元）。

除上文披露者外，於2013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，本公司於截至2013年3月31日止年度內已遵守聯交所上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第A.4.1條（非執行董事（「非執董」）應有指定委任任期）、第A.6.7條（非執董包括獨立非執行董事應定期出席並積極參與董事會會議（包括委員會會議）及出席股東大會）、第C.1.2條（管理層應每月向董事會所有成員提供更新資料，充分地載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估）及第E.1.2條（董事會主席應出席股東週年大會）之若干偏離者則除外。自本

公司截至2012年9月30日止六個月內中期報告刊發以來，概無其他與企業管治守則之偏離。上述守則條文的偏離考慮因素及詳情載於快將刊發之2012/2013年度年報中之企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

本集團截至2013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，就載列於初步公佈之截至2013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2013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
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，2013年6月26日

於本公告日期，本公司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

夏佳理先生

查懋德先生

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