

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9月30日止6個月
中期業績公告

HKR International Limited (香港興業國際集團有限公司*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」或「董事」) 宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至2013年9月30日止6個月 (「本期間」) 之業績。

中期業績

於本期間，本公司已應用香港財務報告準則第10號將興勝創建控股有限公司集團 (「興勝集團」) 之業績作為其附屬公司集團綜合入賬。相關比較數據因而已重列。過往，興勝被視作為本公司之聯營公司以權益會計法入賬。

本集團於本期間之未經審核營業額為1,912.1百萬港元，去年同期則為2,183.2百萬港元 (重列)。於本期間之本公司擁有人應佔綜合溢利為219.2百萬港元，較去年同期之585.0百萬港元減少62.5%。每股盈利為16.2港仙，去年同期則為43.3港仙。

中期股息

董事已議決就本期間不向其股東宣派任何中期股息。本公司於去年同期則向其股東派付中期股息每股3港仙。

簡明綜合損益表

	附註	截至9月30日止6個月	
		2013年 百萬港元 (未經審核)	2012年 百萬港元 (未經審核 及重列)
營業額	3	1,912.1	2,183.2
銷售成本		(1,514.1)	(1,694.1)
毛利		398.0	489.1
其他收入		101.7	65.2
行政開支		(293.7)	(263.1)
其他收益及虧損		1.5	2.0
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		4.0	45.3
未變現之收益		337.9	345.0
財務費用	4	(88.9)	(46.8)
分佔聯營公司業績		1.5	13.2
分佔合營公司業績		(63.4)	117.4
除稅前溢利	5	398.6	767.3
稅項	6	(70.0)	(60.7)
期內溢利		328.6	706.6
下列應佔：			
本公司擁有人		219.2	585.0
非控股權益		109.4	121.6
		328.6	706.6
每股盈利	8		
基本(港仙)		16.2	43.3

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元 (未經審核)	2012年 百萬港元 (未經審核 及重列)
期內溢利	<u>328.6</u>	<u>706.6</u>
其他全面(開支)收益：		
<i>其後或會重新分類至損益之項目</i>		
換算境外業務產生之匯兌差額	(69.4)	23.7
分佔合營公司及一家聯營公司之匯兌儲備	115.4	(46.6)
一家附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	(39.4)	-
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	9.2	8.2
公平值變動產生之遞延稅項	<u>0.5</u>	<u>(0.1)</u>
期內其他全面收益(開支)(扣除稅項後)	<u>16.3</u>	<u>(14.8)</u>
期內全面收益總額	<u>344.9</u>	<u>691.8</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	234.8	570.1
非控股權益	<u>110.1</u>	<u>121.7</u>
	<u>344.9</u>	<u>691.8</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2013年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2013年 3月31日 百萬港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		7,283.7	6,934.1
物業、廠房及設備		2,454.1	3,087.4
預付租賃付款		8.0	25.9
聯營公司之權益		35.7	37.0
合營公司之權益		7,678.7	7,409.0
持至到期投資		215.1	144.2
可供出售金融資產		93.4	80.5
其他資產		134.5	210.6
已抵押銀行存款		50.6	24.4
遞延稅項資產		7.3	7.1
		17,961.1	17,960.2
流動資產			
存貨		103.4	126.2
持作出售物業		1,000.1	1,155.3
持作出售之發展／發展中物業		2,660.3	2,383.7
應收貿易賬款	9	136.4	995.4
應收合約工程款項		99.4	122.0
應收進度款項	10	21.7	68.3
應收保固金		97.0	81.5
按金、預付款項及其他金融資產		498.0	282.9
應收聯營公司款項		43.5	272.2
應收合營公司款項		84.9	74.7
可退回稅款		3.9	5.5
持至到期投資		50.3	74.3
已抵押銀行存款		2.0	2.8
銀行結餘及現金		4,298.5	3,081.6
		9,099.4	8,726.4
分類為持作出售資產		627.0	-
		9,726.4	8,726.4
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	1,317.5	1,465.0
應付合約工程款項		133.3	68.6
已收按金及其他金融負債		334.3	367.8
應付聯營公司款項		9.2	-
應付稅項		135.3	137.9
一年內到期之銀行及其他貸款		1,929.0	1,801.4
一年內到期之其他負債		22.3	11.8
		3,880.9	3,852.5
流動資產淨值		5,845.5	4,873.9
總資產減流動負債		23,806.6	22,834.1

	2013年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2013年 3月31日 百萬港元 (重列)
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他貸款	4,240.4	3,470.0
一年後到期之其他負債	1,389.0	1,490.7
遞延稅項負債	233.0	197.9
	<u>5,862.4</u>	<u>5,158.6</u>
	<u>17,944.2</u>	<u>17,675.5</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	15,321.8	15,154.5
	<u>15,659.3</u>	15,492.0
本公司擁有人應佔權益	2,284.9	2,183.5
非控股權益	<u>17,944.2</u>	<u>17,675.5</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具乃按公平值計算外，本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

截至2013年9月30日止6個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策，與編製本集團截至2013年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同，惟下列本集團於本期間適用而採納之會計政策則除外。

分類為持作出售資產

非流動資產及出售組合倘其賬面值將主要透過銷售交易(而非透過持續使用)而將予收回，則分類為持作出售。僅於銷售很可能會促成及非流動資產(或出售組合)可按其現況供即時出售時，此條件方被視為達成。管理層必須承諾進行銷售，而該項銷售預期可符合資格於進行分類日起計一年內確認為銷售已完成。

當本集團承諾進行一項涉及失去附屬公司控制權的銷售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債於上述條件達成後會分類為持作出售，不論本集團於出售後會否保留於其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)乃按其先前賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

此外，於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則與編製本集團簡明綜合財務報表有關：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益之披露：過渡性指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期香港財務報告準則之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於本期間，本集團首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年經修訂)，連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)之過渡性指引。香港會計準則第27號(2011年經修訂)並不適用於該等簡明綜合財務報表，原因為其僅處理獨立財務報表。

應用該等準則之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表及香港(常務詮釋委員會)詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」之部分。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，當投資者：(a)對被投資方擁有權力；(b)對參與被投資方所帶來浮動回報之風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報之能力，投資者則對被投資方具有控制權。投資者擁有被投資方之控制權必須符合此三項條件。過往，控制權定義為有權控制實體之財務及營運政策以從其業務中獲得利益。香港財務報告準則第10號已納入額外指引，以闡釋投資者何時擁有被投資方之控制權。部分納入香港財務報告準則第10號之指引，處理無論投資者是否於被投資方擁有少於50%投票權均對被投資方擁有控制權，與本集團有關。

本集團於興勝創建控股有限公司(「興勝」)具有49%擁有權權益，該公司在聯交所主板上市。本集團於興勝之49%擁有權權益賦予本集團相同百分比之興勝投票權。興勝於2001年9月20日在開曼群島註冊成立，興勝及其附屬公司(統稱「興勝集團」)過去為本公司之全資附屬公司。根據於2002年就興勝在聯交所上市所完成之企業重組，本公司分派若干興勝股份予當時本公司股東(「分拆行動」)。自分拆行動後，本集團於興勝之49%擁有權權益亦無變動。本公司董事於初次應用香港財務報告準則第10號時，已根據其所載控制權新定義見及相關指引就本集團是否對興勝擁有控制權進行重新評估。

本公司董事之結論為，儘管於2001年進行分拆行動，但基於本集團於興勝之絕對持股量以及其他股東所擁有股權之相對規模及分散程度，其對興勝擁有控制權。因此，根據香港財務報告準則第10號之規定，興勝被當作本公司之附屬公司。過往，興勝被當作本公司之聯營公司並以權益會計法入賬。2012年9月30日及2013年3月31日之比較數字已根據香港財務報告準則第10號所載相關過渡性條文重列(詳情見下表)。

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「合營公司之權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)詮釋第13號「共同控制實體—合營方的非貨幣出資」已被納入香港會計準則第28號(2011年經修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類—聯合經營及合營公司。根據香港財務報告準則第11號，合營安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於合營安排各方的權利及責任而釐定。聯合經營為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即聯合經營者)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負有義務。合

營公司為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即聯合投資者)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式的合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如透過獨立實體成立的合營安排乃分類為共同控制實體)。

合營公司與聯合經營的最初及其後會計處理方法均有所不同。合營公司之投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。聯合經營之投資的入賬方法為各聯合經營者均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收益(包括其對出售聯合經營產出的任何收益應佔的份額)及其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的份額)。各聯合經營者根據適用準則就其於聯合經營中的權益將資產及負債以及收益及開支入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號的規定檢討及評估本集團於合營安排投資的分類。董事得出的結論為，本集團目前的投資過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體，並使用權益法入賬，而根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營公司，並使用權益法入賬。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設定對公平值計量及披露之單一指引來源，以及取代過往納入多項香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相應修訂，要求須於中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，除少數例外情況外，適用於其他香港財務報告準則要求或准許進行公平值計量及作出有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義，並將公平值定義為在現時市場狀況下於計量日在主要(或最有利)市場按有秩序交易出售資產時將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或採用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價。此外，香港財務報告準則第13號載有廣泛之披露要求。

根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團已按預期基準應用新公平值計量及披露要求。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益項目作出額外披露，致使其他全面收益歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後或會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後方式呈列其他全面收益項目之現有選擇。該等修訂本已按追溯基準應用，故此已修改其他全面收益項目之呈列方式以反映有關變動。

除上述者外，於本期間應用以上新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

上述會計政策變動之影響概要

上述本集團會計政策變動對按項目呈列之本中期及過往中期業績之影響如下：

簡明綜合損益表

對期內溢利之影響

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
營業額增加	672.0	751.3
銷售成本增加	(579.3)	(626.5)
其他收入增加	4.9	4.3
行政開支增加	(57.4)	(59.5)
其他收益及虧損減少	-	(0.8)
投資物業公平值變動增加		
出售時之已變現收益	4.0	21.2
未變現之收益	33.7	40.7
財務費用增加	(4.1)	(2.3)
分佔聯營公司業績減少	(27.8)	(57.9)
分佔合營公司業績增加	0.9	-
稅項增加	(10.2)	(11.2)
	<hr/>	<hr/>
期內溢利增加淨額	36.7	59.3
	<hr/>	<hr/>
下列應佔期內溢利增加：		
本公司擁有人	-	-
非控股權益	36.7	59.3
	<hr/>	<hr/>
	36.7	59.3
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合損益及其他全面收益表

對期內其他全面收益之影響

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
換算境外業務產生之匯兌差額增加	1.4	-
分佔合營公司及一家聯營公司之匯兌儲備減少	<u>(0.7)</u>	<u>-</u>
期內其他全面收益增加淨額	<u>0.7</u>	<u>-</u>
期內全面收益總額增加淨額	<u>37.4</u>	<u>59.3</u>
下列應佔期內全面收益總額增加：		
本公司擁有人	-	-
非控股權益	<u>37.4</u>	<u>59.3</u>
	<u>37.4</u>	<u>59.3</u>

上述會計政策變動對本集團緊接之前一個財政年度期末之財務狀況之影響如下：

	2013年 3月31日 百萬港元 (原先呈列)	調整 百萬港元	2013年 3月31日 百萬港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	6,178.5	755.6	6,934.1
物業、廠房及設備	2,984.0	103.4	3,087.4
預付租賃付款	18.9	7.0	25.9
聯營公司之權益	604.4	(567.4)	37.0
合營公司之權益	7,279.4	129.6	7,409.0
持至到期投資	144.2	-	144.2
可供出售金融資產	80.5	-	80.5
其他資產	210.6	-	210.6
已抵押銀行存款	-	24.4	24.4
遞延稅項資產	6.3	0.8	7.1
	<u>17,506.8</u>	<u>453.4</u>	<u>17,960.2</u>
流動資產			
存貨	94.7	31.5	126.2
持作出售物業	1,124.4	30.9	1,155.3
持作出售之發展／發展中物業	1,568.1	815.6	2,383.7
應收貿易賬款	975.8	19.6	995.4
應收合約工程款項	-	122.0	122.0
應收進度款項	-	68.3	68.3
應收保固金	-	81.5	81.5
按金、預付款項及其他金融資產	259.3	23.6	282.9
應收聯營公司款項	270.3	1.9	272.2
應收合營公司款項	74.3	0.4	74.7
可退回稅款	3.7	1.8	5.5
持至到期投資	74.3	-	74.3
已抵押銀行存款	2.8	-	2.8
銀行結餘及現金	2,788.3	293.3	3,081.6
	<u>7,236.0</u>	<u>1,490.4</u>	<u>8,726.4</u>
流動負債			
應付貿易賬款、 撥備及應計費用	1,127.7	337.3	1,465.0
應付合約工程款項	-	68.6	68.6
已收按金及其他金融負債	350.1	17.7	367.8
應付聯營公司款項	8.1	(8.1)	-
應付稅項	117.1	20.8	137.9
一年內到期之銀行及其他貸款	990.7	810.7	1,801.4
一年內到期之其他負債	11.8	-	11.8
	<u>2,605.5</u>	<u>1,247.0</u>	<u>3,852.5</u>

	2013年 3月31日 百萬港元 (原先呈列)	調整 百萬港元	2013年 3月31日 百萬港元 (重列)
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	3,470.0	–	3,470.0
一年後到期之其他負債	1,412.9	77.8	1,490.7
遞延稅項負債	191.8	6.1	197.9
	<u>5,074.7</u>	<u>83.9</u>	<u>5,158.6</u>
對資產淨值之影響總額	<u>17,062.6</u>	<u>612.9</u>	<u>17,675.5</u>
權益			
股本	337.5	–	337.5
儲備	15,160.4	(5.9)	15,154.5
非控股權益	1,564.7	618.8	2,183.5
對權益之影響總額	<u>17,062.6</u>	<u>612.9</u>	<u>17,675.5</u>

3. 分部資料

根據香港財務報告準則第10號之應用，主要營運決策者認為興勝集團為單一營運及可呈報分部，本集團現重組並分為七個營運部門：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，包括癌科治療中心、糖尿病及心血管診治中心、造影中心、牙科診所、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)以及興勝集團(樓宇建築、裝飾及維修工程、供應與安裝建築材料、健康產品銷售、物業投資、物業發展及物業代理及管理)。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析回顧期內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	興勝集團 百萬港元	總計 百萬港元
截至2013年9月30日止6個月								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公司對外部客戶之銷售額	430.4	163.8	227.0	208.0	145.7	71.4	672.0	1,918.3
扣除聯營公司之營業額	(0.2)	(6.0)	-	-	-	-	-	(6.2)
綜合營業額，如呈報	<u>430.2</u>	<u>157.8</u>	<u>227.0</u>	<u>208.0</u>	<u>145.7</u>	<u>71.4</u>	<u>672.0</u>	<u>1,912.1</u>
業績								
分部業績—本集團、聯營公司及合營公司之已變現業績總額(附註1)	55.8	76.7	61.5	17.4	(7.7)	(55.4)	30.3	178.6
扣除非本集團分佔聯營公司及合營公司之已變現業績	(7.0)	1.9	-	-	-	-	-	(5.1)
本集團應佔業績	<u>48.8</u>	<u>78.6</u>	<u>61.5</u>	<u>17.4</u>	<u>(7.7)</u>	<u>(55.4)</u>	<u>30.3</u>	<u>173.5</u>
其他收入								6.2
未分配公司費用								(40.1)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(63.7)
投資物業公平值變動之未變現收益淨額(附註2)								310.9
本集團應佔合營公司及聯營公司於投資物業權益之公平值變動之未變現虧損淨額，扣除遞延稅項								(58.2)
期內溢利								328.6
非控股股東分佔期內溢利								(109.4)
本公司擁有人應佔期內溢利								<u>219.2</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	興勝集團 百萬港元	總計 百萬港元
截至2012年9月30日止 6個月(重列)								
營業額								
分部收入—本集團及聯營公								
司對外部客戶之銷售額	640.1	170.8	217.4	169.4	153.1	102.1	751.3	2,204.2
扣除聯營公司之營業額	(0.3)	(20.7)	—	—	—	—	—	(21.0)
綜合營業額，如呈報	<u>639.8</u>	<u>150.1</u>	<u>217.4</u>	<u>169.4</u>	<u>153.1</u>	<u>102.1</u>	<u>751.3</u>	<u>2,183.2</u>
業績								
分部業績—本集團、								
聯營公司及合營公司之								
已變現業績總額(附註3)	112.2	120.5	25.1	(6.0)	(6.0)	(48.8)	75.6	272.6
扣除非本集團分佔聯營								
公司及合營公司之								
已變現業績	1.6	(11.9)	—	—	—	—	—	(10.3)
本集團應佔業績	<u>113.8</u>	<u>108.6</u>	<u>25.1</u>	<u>(6.0)</u>	<u>(6.0)</u>	<u>(48.8)</u>	<u>75.6</u>	<u>262.3</u>
其他收入								3.5
未分配公司費用								(18.5)
財務費用及公司層面之								
匯兌差額								(14.8)
投資物業公平值變動之								
未變現收益淨額(附註4)								345.3
本集團應佔合營公司及								
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								128.8
期內溢利								706.6
非控股股東分佔期內溢利								(121.6)
本公司擁有人應佔期內溢利								<u>585.0</u>

附註：

- (1) 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及合營公司之業績總額，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。
- (2) 截至2013年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現收益淨額310.9百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益337.9百萬港元並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項支出27.0百萬港元。

- (3) 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及合營公司之業績總額，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。截至2012年9月30日止6個月，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。
- (4) 截至2012年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現收益淨額345.3百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益345.0百萬港元，及因公平值變動而產生之遞延稅項抵免0.3百萬港元。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	59.6	45.4
須於五年內悉數償還之其他借貸	7.7	7.2
毋須於五年內悉數償還之其他貸款	16.3	—
	<u>83.6</u>	<u>52.6</u>
減：計入持作出售之發展／發展中／在建物業成本之金額	(11.7)	(11.5)
	<u>71.9</u>	<u>41.1</u>
銀行及其他貸款安排費用	17.0	5.7
	<u>88.9</u>	<u>46.8</u>

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
除稅前溢利已(計入)扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(31.0)	(24.9)
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1.9)	0.4
提供金融服務之利息收入	(0.2)	(0.2)
匯兌虧損(收益)淨額	37.1	(3.2)
預付租賃付款轉出	0.4	0.6
已確認出售物業、廠房及設備之減值虧損撥回	—	2.3
折舊		
自置資產	92.3	75.5
融資租賃下之資產	0.1	0.2
	<u>92.4</u>	<u>75.7</u>

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
稅項支出包括：		
期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	18.3	24.4
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	17.1	32.3
	<u>35.4</u>	<u>56.7</u>
本期間遞延稅項(附註)	34.6	4.0
	<u>70.0</u>	<u>60.7</u>

附註：

本期間遞延稅項之分析如下：

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
期內投資物業公平值變動產生未變現收益(虧損) 之遞延稅項支出(抵免)	27.0	(0.3)
其他	7.6	4.3
	<u>34.6</u>	<u>4.0</u>

7. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
截至2013年3月31日止財政年度已派付之末期股息 —每股5港仙(2012年：截至2012年3月31日止財政年度 已派付之中期股息—每股8港仙)	67.5	108.0
於中期報告期末後並無宣派中期股息 (2012年：每股3港仙)	—	40.5

8. 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：

	截至9月30日止6個月	
	2013年	2012年
	百萬港元	百萬港元
		(重列)
盈利		
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>219.2</u>	<u>585.0</u>
	截至9月30日止6個月	
	2013年	2012年
股數		
計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,350,274,367</u>	<u>1,350,274,367</u>

由於截至2013年9月30日止6個月及2012年9月30日止6個月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。

9. 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而定。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約後完成，款項則依照合約所列條款繳付。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9月30日	2013年3月31日
	百萬港元	百萬港元
		(重列)
尚未到期	71.0	934.6
逾期：		
0-60天	34.0	44.4
61-90天	2.1	6.4
超過90天	<u>29.3</u>	<u>10.0</u>
	<u>136.4</u>	<u>995.4</u>

10. 應收進度款項

應收進度款項指在扣除保固金後之應收建築服務款項，一般須於工程獲得驗證後30天內支付。

以下為應收進度款項之賬齡分析：

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元 (重列)
30天內	21.7	63.9
31-60天	-	2.1
61-90天	-	2.3
	<u>21.7</u>	<u>68.3</u>

11. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2013年9月30日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款217.6百萬港元(2013年3月31日：264.0百萬港元(重列))，以下為於報告期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元 (重列)
尚未到期	168.2	197.7
逾期：		
0-60天	30.0	42.6
61-90天	0.3	4.8
超過90天	19.1	18.9
	<u>217.6</u>	<u>264.0</u>

業務回顧

物業發展及物業投資

香港－愉景灣住宅物業

於本期間，銷售愉景灣第十四期「津堤」4個單位之所得款項已獲得確認。於2013年9月30日，「津堤」164個單位中有130個單位以平均總樓面面積呎價約10,400港元售出。由於《一手住宅物業銷售條例》於2013年4月開始實施，餘下的「津堤」單位將待全新售樓書於年終刊發後再重新推出發售。

第十五期為擁有102個單位及總樓面面積約187,700平方呎之豪華住宅項目，預計於2014年第二季度推售。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

工業及／或商業物業

於本期間，長沙灣西港都會中心及荃灣中國染廠大廈之平均出租率分別高達98%及89%。該兩項投資於本期間持續為本集團帶來可觀的週期性租金收入。連接中國染廠大廈與現有通往港鐵荃灣站之行人天橋的有蓋行人通道之建築工程正在進行，預期於2014年初竣工。本集團正考慮各種方案，以協助改善中國染廠大廈及西港都會中心之收益及／或釋放該等物業的潛力。

於2013年9月30日，愉景廣場(設有享負盛名的臨海露天美食區「D'Deck」)及愉景北商場(由購物和餐飲店舖、辦公室及露天廣場所組成)之出租率分別為99%及67%，繼續為本集團帶來穩定之租金收入。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480個住宅停車位中餘下之11個停車位已於2013年4月全部出售。本集團持有其31%的權益。

荃灣DAN6

DAN6為一幢樓高20層總樓面面積約93,600平方呎之重建工廠大廈，於2013年6月開始預售，深受用家及投資者歡迎。178個單位之中約90%以平均呎價約5,900港元售出。該項目將於2014年落成。

西貢甲邊朗

西貢甲邊朗地塊之地盤平整及地基工程已於2013年第三季度展開。該地塊計劃發展為一幢豪華別墅。

沙田九肚

於2013年8月，本集團與南豐發展有限公司透過一家按50：50比例擁有之合營公司，投得一幅位於沙田九肚之地塊(沙田市地段563號)，代價為1,220.0百萬港元。該地塊之初步設計已經展開，計劃發展為豪華住宅物業。

屯門湖安街

於2013年10月，本集團以代價551.0百萬港元投得另一幅位於屯門湖安街之政府地塊。該地塊計劃作住宅及零售發展。

中國內地－上海大中里

地庫工程正分階段進行。250米高辦公室大樓的上層結構工程現正進行，目標於2014年年底平頂。

大中里項目位於上海主要商業及住宅區之一的浦西靜安區，其規劃總樓面面積約為323,000平方米，將發展為一級綜合物業，包括購物商場、兩幢超高層甲級辦公室大樓、三家豪華酒店及配備充足的停車位，並直接連接興建中的上海地鐵13號線之南京西路站。該項目預計於2016年分階段竣工。

本集團持有大中里項目50%的權益。

浙江省嘉興市

浙江住宅發展項目之整體規劃及方案設計已獲批准，該項目提供約600個中座大廈及別墅單位，最高總樓面面積約82,000平方米。地基工程經已完成，上層結構工程亦已於2013年7月展開。該項目預期於2014年中開始預售，整個項目計劃於2016年落成。

天津津匯廣場

天津津匯廣場由一幢購物中心、兩座甲級辦公室大樓及一家五星級酒店組成，持續為本集團帶來穩定之租金收入。於本期間，購物中心、兩座辦公室大樓及酒店的平均出租率／入住率分別為99%、98%及71%。

本集團持有津匯廣場15%的權益。

泰國－曼谷The Sukhothai Residences

於2013年9月30日，位於曼谷Sathorn Road之超級豪華公寓式住宅大廈的196個單位中147個單位已售出，超過92%之售出單位已完成業權轉讓手續。

曼谷Sathorn Road及Wireless Road

於2013年10月，本集團與其泰國合夥人決定並透過合營公司簽訂買賣協議，以代價1,869.1百萬泰銖(相當於約463.5百萬港元)，出售位於曼谷Sathorn Road佔地約5,200平方米之永久屬權土地及樓宇。該土地及樓宇於2011年購入。有關出售預計於2014年3月初完成。

本集團於2010年購入另一幅位於曼谷Wireless Road、佔地約12,600平方米的永久屬權土地仍作為土地儲備。

本集團分別持有Sathorn Road及Wireless Road物業49%的權益。

日本—東京住宅及商業物業

本集團兩座位於東京的住宅物業，分別為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9月30日錄得理想的出租率，分別為85%及91%。於本期間，位於六本木之Homat Sun樓宇的拆卸工程已竣工，本集團計劃將該地塊重建為豪華住宅大廈，以供出售。

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，於2013年9月30日，其出租率為83%。

本集團在Chelsea Garden佔20%的權益。

北海道二世谷

本集團於北海道二世谷鄰近Niseko Annupuri滑雪區擁有由40塊土地組成的住宅用地，總佔地面積約60,690平方米，作為土地儲備。

除上文所披露者外，所有物業發展及物業投資項目均屬本集團全資擁有。

提供服務

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，於本期間的營業額均錄得溫和升幅。該四個會所現正進行及計劃多項設施提升及翻新工程，並將繼續致力向其會員及訪客提供優質客戶服務及優良設施。

於本期間，渡輪及陸路交通業務繼續面臨由燃油、維修及人力資源經營成本增加所帶來的壓力。

於本期間，本集團於愉景灣及香港其他地區的物業管理服務公司持續運作暢順。

本集團持有該等愉景灣服務營辦商50%的權益。

酒店業務

於本期間，新加坡The Sentosa Resort & Spa的平均入住率錄得溫和增長至約74%，惟營業額則輕微下降，此乃由於公司客戶因經濟前景不明朗而削減差旅及會議費用所致。於2013年8月，本集團訂立協議以代價210.85百萬新加坡元(約1,289.7百萬港元)出售The Sentosa Resort & Spa位處的土地及樓宇。該項出售須待新加坡聖淘沙相關法定機構批准後方告完成，現時仍有待批准。

在曼谷，儘管面對鄰近新式時尚酒店開業所帶來的激烈競爭，The Sukhothai於本期間仍錄得穩定的平均入住率約54%。憑藉其出色的服務及餐飲業務質素，The Sukhothai於2013年1月獲美國雜誌Travel + Leisure Magazine評選為「2013年全球最佳五百間酒店」(T&L 500 The World's Best Hotels 2013)之一，The Sukhothai的La Scala則於2013年4月獲新加坡「The Miele Guide 2013」選為「全亞洲最優秀五十間餐館」(Asia's Top 50 Finest Restaurant)之一。

位於愉景灣二白灣海濱的香港愉景灣酒店(「愉景灣酒店」)共有325個房間，於2013年3月試業，於本期間錄得平均入住率約55%。該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，例如企業團體、航空公司機組人員、展覽會參與者及來自世界各地的個人遊客的需要。酒店更附設一座獨一無二的海濱禮堂供舉行婚禮之用，至今已吸引多對新人前來締結婚盟，並於2013年10月獲得生活易頒發2013年婚禮籌辦獎項(Bridal Award 2013)之「新人至愛新酒店婚宴」獎。

除於香港愉景灣酒店持有50%的權益外，其餘酒店業務均由本集團全資擁有。

醫療保健

健力控股有限公司(「健力」)於香港、澳門及馬尼拉經營的全面醫療保健服務網絡包括癌科治療中心、糖尿病及心血管診治中心、造影中心、牙科診所、中醫門診及多元化專科門診中心，整體營業額因牙醫網絡人手短缺而較去年同期輕微下跌。最近數月，管理層已增聘人手，並採取措施以改善整體狀況，提升本財政年度的表現。

除牙科診所及糖尿病及心血管診治中心分別涉及43%及20%的第三者權益外，健力之其他業務均由本集團全資擁有。

製造業務

繼中國內地廠房於2013年5月關閉，加上預期潔具製造業務難以重拾其增長勢頭及於未來獲得滿意的成績，管理層決定全面放棄潔具製造業務，並於本年底關閉英國廠房。

興勝集團(摘錄自興勝2013/2014年中期業績公告)

建築部

於本期間，建築部的營業額為563.6百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：481.0百萬港元)。

於2013年9月30日，建築部的手頭合約價值達1,017.4百萬港元，當中包括根據與合營夥伴訂立的合營安排下的項目約價值為1.6百萬港元。

裝飾及維修部

於本期間，裝飾及維修部的營業額為75.0百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：103.2百萬港元)。

於2013年9月30日之手頭合約價值為131.7百萬港元。

建築材料部

於本期間，建築材料部錄得營業額為101.2百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：132.4百萬港元)。

於2013年9月30日之手頭合約價值為400.4百萬港元。

物業發展部

於本期間，物業發展部錄得營業額為94.8百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：213.0百萬港元)。

物業投資部

於本期間，物業投資部錄得租金收入14.9百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：9.3百萬港元)。

於回顧期內，物業重估收益金額較去年同期減少，原因是整體市場已從物業升值的熱潮中退卻。

物業代理及管理部

於回顧期內，物業代理及管理部的營業額為8.3百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：6.0百萬港元)。

健康產品部

於本期間，健康產品部錄得營業額為26.1百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：26.8百萬港元)。

於回顧期內，健康產品部經營11家零售店(包括位於九龍聖德勒撒醫院內的健怡坊店)及一所服務中心。

本集團持有興勝集團49%的權益。

展望

隨著美國經濟狀況改善，加上歐洲多個發達國家以及美國和日本持續實施多項刺激經濟措施，全球經濟正逐漸穩定地重拾復蘇軌道。

香港經濟與外圍經濟環境息息相關，預計短期內香港經濟持續平穩。就物業市場而言，儘管政府實行多項緊縮措施，尤其推出多項印花稅及於2013年4月落實《一手住宅物業銷售條例》，暫遏一手樓銷售，並對本地市場造成不利影響，但經過多月來的消化，市場上新樓盤的供應已越來越多，交投量亦逐漸回升。本集團對香港住宅市場中長線前景仍感樂觀。受惠於偏低的按揭利率、持續的收入增長、強勁的用家需求及有限住房供應，潛在的住宅需求依然巨大。香港特別行政區政府持續增加住宅用地供應，本集團亦從中獲益。本集團最近成功投得兩幅位於九肚及屯門的政府地皮，使本集團可更靈活地發展各種不同大小及級別的單位，以滿足不同住房買家的需求。展望將來，本集團將繼續抓緊機會，透過其本身或以合營合作形式收購具優良發展價值的土地。

就中國內地而言，中央政府再次肯定其務實進取的財務政策，加上其刺激經濟措施及持續經濟改革，預期內地經濟將穩步增長，並向市場傳遞了更可持續發展的經濟及物業市場前景之正面訊息。預期現正進行的城市化仍將蓬勃發展。本集團對中國內地物業發展前景持正面態度，並將繼續其業務策略發掘內地(尤其在長江三角洲一帶)合適的投資機會。

愉景灣酒店試業首數個月表現理想，其具鼓舞性的入住率及預訂率，引證本集團捉緊香港旅遊業及商務旅遊增長所帶來的商機的投資方向正確。本集團有信心愉景灣酒店將於未來業務發展成熟時表現更佳。本集團其他海外業務(包括於多個亞洲國家的酒店、物業投資及醫療保健服務)的表現將可能各有不同，但整體趨勢預期仍然穩定。

本集團集中加強資產重整，將繼續檢討及重組其投資組合。本集團透過逐步淘汰經篩選的非核心物業資產或業務，繼而進一步強化其財務狀況，以處於有利位置，把握良好商機，投資具高發展潛力的項目。一如既往，為實現可持續增長及為股東創造最大價值，本集團將保持謹慎，鞏固其財務及資產狀況，多元化發展其業務，並不時調整其銷售策略，以配合瞬息萬變的市場及經濟環境。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，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

董事認為，本公司於本期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)之守則條文，惟守則條文第A.4.1條(非執行董事(「非執董」)須具特定委任任期)、第A.6.7條(獨立非執行董事(「獨董」)及其他非執董應出席股東大會)、第C.1.2條(管理層應每月向全體董事會成員提供更新資料，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。有關守則條文第A.4.1條及C.1.2條之偏離及考慮因素詳情已載列於本公司於2013年7月刊發之2012/2013年度年報之企業管治報告內。

由於需要參與其他業務，董事會主席兼本公司提名委員會主席查懋聲先生、本公司薪酬委員會主席鄭家純博士及數名非執董(包括獨董)均未能出席本公司於2013年8月28日舉行之股東週年大會。然而，本公司董事會副主席兼董事總經理及薪酬委員會成員查懋成先生擔任該股東週年大會之主席，而所有執董及兩名身兼提名委員會成員之獨董均已出席股東週年大會回應任何提問，以確保董事會能平衡並瞭解各股東之意見。

持續關連交易

由於董事會按照香港財務報告準則第10號之規定將興勝視為本公司附屬公司處理之決定，由興勝集團進行之任何交易乃被視為本集團之交易處理。於編製本公司中期報告時，本公司注意到興勝集團及本集團(不包括興勝集團)於本期間曾向海寧富盛房地產有限公司(「海寧富盛」)、海寧嘉豐房地產有限公司(「海寧嘉豐」)及其母公司(統稱「海寧集團」)就海寧項目(一個包含住宅、辦公室、零售及酒店的大型綜合發展項目)提供下列服務：

	本集團 (不包括興勝集團) (百萬港元)	興勝集團 (百萬港元)
項目管理服務	0.96	1.7
地盤監督服務	—	3.0

海寧集團由擁有本公司約41.48%直接及間接持股權益之主要股東CCM Trust (Cayman) Limited擁有不少於30%權益。據此，根據上市規則，海寧集團各成員公司均為本公司之關連人士。

有關興勝集團所進行之持續關連交易(即向海寧富盛及海寧嘉豐提供項目管理服務及地盤監督服務)及其各自年度上限之詳情，請參閱興勝日期為2012年4月2日及2013年7月31日之公告。

本集團希望於短期內與海寧集團就提供項目管理服務設定年度上限，並將按照上市規則第14A章作出公告。根據上市規則第14A.31(2)(a)條，預期單由本公司提供項目管理服務將會構成本公司之最低豁免水平交易，而此交易可獲豁免遵守申報及公告之規定。儘管如此，根據上市規則第14A.34(1)條，本公司向海寧集團提供之所有服務將構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守須由獨立股東批准之規定。

審閱中期業績

本集團於本期間的中期業績未經審核，惟已由本公司審核委員會及本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

承董事會命
HKR International Limited
香港興業國際集團有限公司*
主席
查懋聲

香港，2013年11月27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

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