

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2014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」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至2014年9月30日止6個月 (「本期間」) 之業績。

**中期業績**

本集團於本期間持續經營業務之未經審核營業額為3,245.4百萬港元，去年同期則為1,840.7百萬港元。於本期間之本公司擁有人應佔綜合溢利為634.4百萬港元，較去年同期之219.2百萬港元上升189.4%。每股盈利為47.0港仙，去年同期則為16.2港仙。

**中期股息**

董事會向於2014年12月9日名列本公司股東名冊之股東宣派本期間之中期股息每股6港仙。中期股息將於2014年12月19日派付。本公司於去年同期並無向股東派付中期股息。

**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2014年12月8日及9日此兩天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2014年12月5日下午4時30分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，辦理登記手續。

## 簡明綜合損益表

	附註	截至9月30日止6個月	
		2014年 百萬港元 (未經審核)	2013年 百萬港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	3,245.4	1,840.7
銷售成本		<u>(2,132.9)</u>	<u>(1,428.4)</u>
毛利		1,112.5	412.3
其他收入		79.4	98.0
行政開支		(250.3)	(256.3)
其他收益及虧損		26.9	8.6
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		7.6	4.0
未變現之收益		383.2	337.9
財務費用	4	(102.9)	(88.6)
分佔聯營公司業績		13.8	1.5
分佔合營公司業績		<u>(48.5)</u>	<u>(63.4)</u>
除稅前溢利	5	1,221.7	454.0
稅項	6	<u>(165.5)</u>	<u>(70.0)</u>
持續經營業務期內溢利		1,056.2	384.0
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務期內虧損	7	<u>-</u>	<u>(55.4)</u>
期內溢利		<u>1,056.2</u>	<u>328.6</u>
本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)			
來自持續經營業務		634.4	274.6
來自已終止經營業務		<u>-</u>	<u>(55.4)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利		<u>634.4</u>	<u>219.2</u>
非控股權益應佔期內溢利		<u>421.8</u>	<u>109.4</u>
<b>就持續經營及已終止經營業務而言</b>			
每股盈利	9		
基本(港仙)		<u>47.0</u>	<u>16.2</u>
<b>就持續經營業務而言</b>			
每股盈利	9		
基本(港仙)		<u>47.0</u>	<u>20.3</u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元 (未經審核)	2013年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,056.2</u>	<u>328.6</u>
其他全面收益(開支)：		
其後或會重新分類至損益之項目		
換算境外業務產生之匯兌差額	0.8	(69.4)
分佔合營公司及聯營公司之匯兌儲備	0.1	115.4
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	1.0	9.2
出售時重新分類至損益	(0.4)	-
公平值變動產生之遞延稅項	(0.4)	0.5
期內其他全面收益(扣除稅項後)	<u>1.1</u>	<u>16.3</u>
期內全面收益總額	<u>1,057.3</u>	<u>344.9</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	635.1	234.8
非控股權益	422.2	110.1
	<u>1,057.3</u>	<u>344.9</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2014年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2014年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		7,351.9	7,437.8
物業、廠房及設備		2,255.4	2,350.8
預付租賃付款		7.4	7.6
聯營公司之權益		48.7	35.1
合營公司之權益		7,463.3	7,456.4
持至到期投資		217.2	197.7
可供出售金融資產		89.2	83.8
其他資產		153.4	140.7
已抵押銀行存款		84.2	49.8
遞延稅項資產		3.6	4.1
		<u>17,674.3</u>	<u>17,763.8</u>
流動資產			
存貨		68.0	69.0
持作出售物業		1,706.7	1,762.9
持作出售之發展/發展中物業		2,559.0	2,478.5
應收貿易賬款	10	434.2	211.2
應收合約工程款項		89.8	78.8
應收進度款項	11	65.5	63.2
應收保固金		136.0	97.5
按金、預付款項及其他金融資產		221.1	204.2
保管人所持銷售所得款項		186.5	111.2
應收聯營公司款項		39.5	45.5
應收合營公司款項		105.5	140.6
可退回稅項		2.3	11.1
持至到期投資		43.4	63.8
已抵押銀行存款		-	2.0
銀行結餘及現金		6,404.2	5,311.8
		<u>12,061.7</u>	<u>10,651.3</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	12	1,391.6	1,545.1
應付合約工程款項		191.6	208.7
已收按金及其他金融負債		253.1	303.0
應付稅項		224.8	82.1
一年內到期之銀行及其他貸款		4,814.0	2,321.0
一年內到期之其他負債		2.4	14.0
		<u>6,877.5</u>	<u>4,473.9</u>
流動資產淨值		<u>5,184.2</u>	<u>6,177.4</u>
總資產減流動負債		<u>22,858.5</u>	<u>23,941.2</u>

	2014年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2014年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他貸款	1,580.2	3,707.7
一年後到期之其他負債	1,568.0	1,406.4
遞延稅項負債	236.8	240.1
	<u>3,385.0</u>	<u>5,354.2</u>
	<u>19,473.5</u>	<u>18,587.0</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	16,331.5	15,858.4
	<u>16,669.0</u>	16,195.9
本公司擁有人應佔權益	2,804.5	2,391.1
非控股權益	<u>19,473.5</u>	<u>18,587.0</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2014年9月30日止6個月

### 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。

除下文所述適用於本中期期間之一項新聯合經營外，截至2014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及計算方法，與編製本集團截至2014年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

#### 聯合經營之權益

聯合經營為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權之各方對該安排相關資產及負債均享有權利及負有義務。共同控制權按合約約定之安排分享控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

當集團實體根據聯合經營進行其活動，本集團作為聯合經營者就其於聯合經營上之權益確認：

- 其資產，包括共同持有之任何資產中之份額；
- 其負債，包括共同產生之任何負債中之份額；
- 其從聯合經營產出之份額所產生之銷售收入；
- 其從銷售聯合經營產出之收入之份額；及
- 其開支，包括共同產生之任何開支之份額。

本集團就其於聯合經營中之權益按照適用於特定資產、負債、收入及開支之香港財務報告準則入賬其資產、負債、收入及開支。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋及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、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用上述新詮釋及經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及/或所載之披露造成重大影響。

### 3. 分部資料

截至2014年9月30日止6個月，本集團分為六個營運部門：物業發展、物業投資、配套服務(會所業務以及向愉景灣居民提供專業物業管理及運輸服務)、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、牙科診所、中醫門診及多元化專科門診中心)以及興勝創建控股有限公司連同其附屬公司(「興勝集團」，主要從事樓宇建築、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。

截至2013年9月30日止6個月，除上述六個營運及可呈報分部外，本集團亦有經營專門製造及銷售潔具產品之營運分部，但已於截至2014年3月31日止財政年度下半年終止。下列報告之分部資料之比較數字已重新呈列及不包括該等已終止經營業務之任何金額(有關更多詳情見附註7)。

以下為根據營運及可呈報分部分析於回顧期內本集團來自持續經營業務之收入及業績：

### 持續經營業務

	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	興勝集團 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2014年9月30日止6個月</b>							
<b>營業額</b>							
分部收入—本集團及聯營公司							
對外部客戶之銷售額	1,819.2	174.4	236.5	142.5	140.9	734.5	3,248.0
扣除聯營公司之營業額	(0.1)	(2.5)	-	-	-	-	(2.6)
綜合營業額，如呈報	<u>1,819.1</u>	<u>171.9</u>	<u>236.5</u>	<u>142.5</u>	<u>140.9</u>	<u>734.5</u>	<u>3,245.4</u>
<b>業績</b>							
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a)	631.1	119.0	28.7	(4.2)	(6.5)	45.7	813.8
扣除非本集團分佔聯營公司及 合營公司之已變現業績	0.1	(22.4)	-	-	-	-	(22.3)
本集團應佔業績	<u>631.2</u>	<u>96.6</u>	<u>28.7</u>	<u>(4.2)</u>	<u>(6.5)</u>	<u>45.7</u>	<u>791.5</u>
其他收入							14.7
未分配公司費用							(42.6)
財務費用及公司層面之匯兌 差額							(50.8)
投資物業公平值變動之未變現 收益淨額(附註b)							378.8
本集團應佔合營公司於投資物 業權益之公平值變動之未變 現虧損淨額，扣除遞延稅項							(35.4)
期內溢利							1,056.2
非控股股東分佔期內溢利							(421.8)
本公司擁有人應佔期內溢利							<u>634.4</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	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							
<b>營業額</b>							
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	672.0	1,846.9
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>672.0</u>	<u>1,840.7</u>
<b>業績</b>							
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a)	55.8	76.7	61.5	17.4	(7.7)	30.3	234.0
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>30.3</u>	228.9
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c)							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							384.0
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>274.6</u>

**附註：**

- (a) 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而產生之遞延稅項。
- (b) 截至2014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378.8百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益383.2百萬港元，並扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出4.4百萬港元。

- (c) 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而產生之遞延稅項支出27.0百萬港元。

#### 4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	60.9	59.3
須於五年內悉數償還之非控股股東之墊款	11.4	7.7
毋須於五年內悉數償還之其他貸款	17.9	16.3
	<u>90.2</u>	<u>83.3</u>
減：計入持作出售之發展／發展中物業成本之金額	<u>(5.7)</u>	<u>(11.7)</u>
	84.5	71.6
銀行及其他貸款安排費用	<u>18.4</u>	<u>17.0</u>
	<u>102.9</u>	<u>88.6</u>

#### 5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>持續經營業務</b>		
除稅前溢利已(計入)扣除下列各項：		
銀行及其他利息收入	(38.0)	(30.0)
出售物業、廠房及設備之收益	(3.4)	(1.9)
提供金融服務之利息收入	(0.6)	(0.2)
匯兌(收益)虧損淨額	(2.2)	30.0
預付租賃付款轉出	0.1	0.4
已確認物業、廠房及設備之減值虧損	26.6	—
折舊	84.8	90.8
出售物業權益之收益(附註)	<u>(40.1)</u>	<u>—</u>

附註：於2014年4月，本集團出售其位於日本東京之物業擁有權權益49%及保留物業權益51%，並與日本項目夥伴共同發展該物業項目。

## 6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
持續經營業務		
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	160.0	18.3
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	9.4	17.1
	<u>169.4</u>	<u>35.4</u>
本期間遞延稅項(抵免)支出(附註)	(3.9)	34.6
	<u>165.5</u>	<u>70.0</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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
期內投資物業公平值變動產生未變現收益之 遞延稅項支出	4.4	27.0
出售投資物業已變現收益之遞延稅項抵免	(27.4)	—
其他	19.1	7.6
	<u>(3.9)</u>	<u>34.6</u>

## 7. 已終止經營業務

於上一中期期間，本集團主要於澳洲及英國從事潔具製造業務。於截至2014年3月31日止財政年度下半年，因業務表現欠佳，管理層決定終止潔具製造業務。簡明綜合損益表中之比較數字已重新呈列為已終止經營業務。

## 已終止經營業務虧損

已終止經營業務期內虧損分析如下：

	截至2013年 9月30日止6個月 百萬港元
營業額	71.4
銷售成本	<u>(85.7)</u>
毛損	(14.3)
其他收入	3.7
行政開支	(37.4)
其他收益及虧損	(7.1)
財務費用	<u>(0.3)</u>
期內虧損	<u>(55.4)</u>

已終止經營業務期內虧損已(計入)扣除下列各項：

	截至2013年 9月30日止6個月 百萬港元
銀行及其他利息收入	(1.0)
匯兌虧損淨額	7.1
折舊	<u>1.6</u>

於截至2013年9月30日止6個月，潔具製造業務就本集團之經營現金流量淨額支付63.2百萬港元，就投資業務支付6.8百萬港元及就融資業務支付5.9百萬港元。

## 8. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
截至2014年3月31日止財政年度已派付之 末期股息—每股12港仙(2013年：截至2013年3月31日止 財政年度—5港仙)	<u>162.0</u>	<u>67.5</u>
宣派截至2014年9月30日止中期期間之 中期股息每股6港仙(2013年：無)	<u>81.0</u>	<u>—</u>

## 9. 每股盈利

### 就持續經營及已終止經營業務而言

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	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔 期內溢利)	<u>634.4</u>	<u>219.2</u>
	截至9月30日止6個月	
	2014年	2013年
<b>股數</b>		
計算每股基本盈利之期內已發行普通股數目	<u>1,350,274,367</u>	<u>1,350,274,367</u>

由於截至2014年9月30日及2013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。

### 就持續經營業務而言

本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本盈利乃根據下列盈利數據計算：

	截至9月30日止6個月	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
本公司擁有人應佔期內溢利	634.4	219.2
減：已終止經營業務期內虧損	<u>-</u>	<u>55.4</u>
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利	<u>634.4</u>	<u>274.6</u>

所使用之分母乃與上文就持續經營及已終止經營業務每股基本盈利所詳述者一致。

### 就已終止經營業務而言

截至2013年9月30日止6個月，已終止經營業務每股基本虧損為4.1港仙，乃根據已終止經營業務期內虧損55.4百萬港元及上文就持續經營及已終止經營業務每股基本盈利所詳述之分母而計算。

## 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：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
尚未到期	396.1	170.0
逾期：		
0-60天	33.5	32.9
61-90天	1.7	1.9
超過90天	2.9	6.4
	<u>434.2</u>	<u>211.2</u>

## 11. 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按工程驗證日期劃分之賬齡分析：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
30天內	65.5	52.2
31-60天	-	11.0
	<u>65.5</u>	<u>63.2</u>

## 12. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2014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193.2百萬港元(2014年3月31日：217.0百萬港元)，以下為於報告期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2014年 9月30日 百萬港元	2014年 3月31日 百萬港元
尚未到期	140.5	172.6
逾期：		
0-60天	23.4	20.1
61-90天	4.6	0.7
超過90天	24.7	23.6
	<u>193.2</u>	<u>217.0</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，愉景灣「津堤」餘下4個單位中之3個已按平均總樓面面積呎價約16,800港元售出。

「悅堤」以意大利南部一個海濱城鎮命名，由102套豪華住宅組成，已於2014年6月開售，市場反應良好。於2014年9月30日，76套可供出售的大宅中之64套已按平均總樓面面積呎價約13,200港元售出，並於期末後再售出2套大宅。

N1d及N1e區餘下部分(包括三幢中層樓宇，總樓面面積約185,000平方呎)的上層結構工程計劃於2016年首季展開。

1a及1b區用以興建總樓面面積約43,000平方呎別墅的地盤平整工程已經完成。上層結構工程計劃於2015年上半年展開。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

#### 工業及／或商業物業

荃灣中國染廠大廈於本期間錄得78%的平均出租率。為釋放中國染廠大廈的潛在價值，本集團已決定將該樓宇由工業大廈翻新並改裝為商業大廈，且正在根據香港特別行政區政府(「政府」)活化工廈措施申請免繳豁免費用以改變用途。翻修工程計劃於2015年第二季展開，並預期於2016年前分期竣工。於翻修期間，預期租金收入將顯著下跌，惟將提升中期之租金收入及樓宇價值。

長沙灣西港都會中心於本期間錄得96%的高出租率，為本集團賺取穩定的租金收入。因應政府針對改裝整幢工業大廈而推出的特殊豁免政策，本集團亦正考慮不同方案以全面釋放西港都會中心的潛力。

愉景廣場匯集各式商舖及著名臨海美食區D'Deck，加上揉合商舖食肆、辦公室及露天美食區的愉景北商場，於2014年9月30日分別錄得98%及82%的出租率，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。本集團持有愉景廣場及愉景北商場50%的權益。

## **荃灣DAN6**

DAN6為一幢樓高20層的重建工廠大廈，總樓面面積約93,600平方呎，已於2014年4月完成重建。以平均總樓面面積呎價約5,900港元預售的163個單位，已全部於本期間完結前完成交易及交付買家。本集團於期末仍持有15個單位。

## **西貢甲邊朗**

西貢甲邊朗地塊的地盤平整及地基工程已大致完成。此項目預期將於2016年初竣工，以提供一幢總樓面面積約3,700平方呎、綠樹環繞的花園別墅。

## **沙田九肚**

此乃本集團與南豐發展有限公司按50：50比例擁有之合營發展項目，計劃發展為三幢豪華住宅大樓及若干幢別墅，合共總樓面面積約134,000平方呎。建築工程已於2014年第三季度展開，整個項目預期將於2017年初竣工。

## **屯門湖安街**

此發展項目的總樓面面積約134,000平方呎，由本集團與住友林業株式會社按75：25比例擁有，計劃發展為一幢住宅大樓，以提供優質住宅單位及零售商場。地基工程已於2014年9月展開，整個項目預期將於2017年竣工。

## **中國內地－上海大中里**

目前於上海在建的大中里項目於2016年起分階段落成時，將成為世界級綜合發展項目，包括兩幢超高層甲級辦公大樓、三家豪華精品酒店／服務式公寓、一個高級購物商場以及充足的停車位。該項目的規劃總樓面面積約323,000平方米。

大中里項目位處上海商業及零售活動頻繁的戰略性黃金地段南京西路，盡享四通八達的地利優勢，毗連主要地鐵線路及重要交通樞紐，包括已投入運作、連接兩個國際機場的地鐵2號線，以及目前在建的地鐵12號線及13號線。該項目勢將成為上海的地標發展項目，以及市內最受青睞的商用及休閒物業之一。

該項目的建設進度良好。250米高辦公大樓的上層結構工程正在進行，並預期於2014年底平頂。170米高辦公大樓的上層結構工程亦已動工。毗鄰南京西路的低層購物大廈已於2014年中平頂，現正進行外牆及內部裝修工程。

本集團持有大中里項目50%的權益。



## **浙江省嘉興市香港興業·御緹灣**

香港興業·御緹灣為嘉興首個由純港資發展商開發的項目，亦為本集團於長江三角洲地區具代表性的項目。此項目包括七幢18層高大廈、一幢9層高的雙層複式物業及20座花園別墅，地面總樓面面積最大約83,000平方米，共提供約600個單位。所有樓宇經已平頂並於2014年7月進行預售，預計整個項目將於2016年初竣工。

## **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，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。於本期間，一幢購物中心、兩座甲級辦公大樓及一家五星級酒店的平均出租率分別為98%、95%及71%。

## **上海金都苑**

於2014年4月，本集團以人民幣588.2百萬元(相當於約729.7百萬港元)的代價，於公開拍賣會上投得一幢位於上海市長寧區、樓高30層的金都苑16號樓住宅大廈。該物業共有120個單位，總樓面面積約21,700平方米，現持有作投資用途。目前，該物業正為本集團帶來穩定的租金收入，而若干提升工程亦正在計劃及進行。

## **泰國－曼谷 *The Sukhothai Residences***

於2014年9月30日，位於曼谷Sathorn Road、擁有196個單位的超級豪華公寓式住宅大廈已售出169個單位，超過98%的已售出單位已完成業權轉讓手續。

## **曼谷 *Wireless Road***

本集團於2010年購入一幅位於曼谷Wireless Road，總地盤面積約12,600平方米的永久屬權土地作為土地儲備之一部分。該發展項目的總體規劃正如期進行。

本集團持有Wireless Road項目49%的權益。

## **日本－東京住宅及商業物業**

本集團於東京中心區擁有Horizon Place Akasaka(位於赤坂共有94個單位的高層住宅大樓)及Graphio Nishi-Shinjuku(位於新宿的13層高辦公大樓)兩項投資物業。於2014年9月30日，該等物業的出租率分別為89%及92%。

於2014年6月，Chelsea Garden(位於店尾共有17個單位的低層住宅大廈)已按3,465.6百萬日圓(相當於約259.9百萬港元)之代價出售。

繼本集團於2014年首季出售六本木四町目(前稱Homat Sun)地塊的49%權益予野村不動產株式会社(「野村」)並與其訂立合營協議，現正與野村將該地塊重新發展為高端住宅發展項目作銷售用途。該項目計劃於2017年完成，而地庫的拆卸工程已於2014年第三季度動工。

除於Chelsea Garden及六本木四町目地塊中分別持有20%及51%的權益外，其餘上述之日本物業均由本集團全資擁有。

### **北海道二世谷**

本集團持有位於北海道二世谷的一塊住宅用地作為土地儲備。該地塊毗鄰Niseko Annupuri滑雪場，總佔地面積約60,700平方米，現正進行該發展項目的總體規劃。

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**

愉景灣的四間會所，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平穩至溫和增長。該等會所現正進行多項設施升級工程，旨在向各會員及訪客提供最佳設施及服務。

於本期間，因應香港愉景灣酒店(「愉景灣酒店」)訪客有所增加，巴士及渡輪載客量穩定上升。雖然燃料價格有所下跌，但有關營運仍繼續面對因維修及勞工價格不斷上漲的挑戰。為加強環境保護，本集團將於短期內引進電動巴士並於愉景灣內提供服務。自2014年10月底起，的士及公共旅遊巴士可進出愉景灣的指定地區以為區內居民及訪客提供服務。

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**

持續受泰國政治問題、旅行禁令或旅遊警示影響，The Sukhothai平均入住率持續下降，於本期間錄得約為48%。然而，The Sukhothai憑藉其卓越的服務於本期間榮膺多個行業大獎，當中包括於2014年6月獲TripAdvisor頒授「2014 Certificate of Excellence Winner」證書及於2014年8月獲SmartTravelAsia.Com評選為「2014 Hot 25 Leisure Hotel/Resort in Asia (Cited for Excellence)」酒店／度假村之一。

位於愉景灣二白灣畔，設有325個房間的愉景灣酒店於本期間錄得平均入住率約為69%。該度假酒店適合舉辦不同類型的活動，包括婚禮喜宴、企業會議、研討會連住宿、獎勵旅遊及大型慶典、航空公司相關活動及展覽。愉景灣酒店設有獨一無二的海濱禮堂及婚禮配套服務，故其婚宴服務尤其受歡迎並已成為新人締結婚盟的首選場地。

本集團分別擁有The Sukhothai及愉景灣酒店100%及50%的權益。

## 醫療保健

本集團全資附屬公司健力控股有限公司(「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糖尿病及心血管診治中心、癌科治療中心、造影中心、牙科診所、中醫門診及多元化專科門診中心。本期間，香港業務的營業額基於診所服務(尤其是提供若干優質服務方面)人手短缺，略較去年同期輕微下降。管理層已檢討整體招聘計劃，並將採取各種措施改善有關情況，以改善本財政年度下半年的業績。

於本期間，馬尼拉業務收入錄得增長，惟仍須持續面對尤其在人力資源方面日益增加的營運成本帶來的挑戰。憑藉其優良的服務，「健維醫療」品牌旗下之業務於2014年6月贏得2014年《讀者文摘》信賴品牌之非臥床／多元化專科門診中心類別的白金大獎及信賴品牌市場推廣卓越大獎。本集團計劃憑藉現有的營運網絡，拓展更多元化的優質服務，進一步提高收入及經營利潤。

除牙科診所和糖尿病及心血管診治中心涉及分別為43%及20%的第三方權益外，健力之其他業務均由本集團全資擁有。

## 興勝集團

興勝集團於本期間的未經審核綜合營業額較去年同期之未經審核綜合營業額763.5百萬港元輕微減少至759.1百萬港元。

於本期間興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利為132.1百萬港元，較2013年同期的其擁有人應佔未經審核綜合溢利56.2百萬港元上升135.1%。

興勝擁有人應佔未經審核綜合溢利上升主要由於興勝集團之投資物業的公平值變動之收益帶來可觀的貢獻所致。

本集團持有興勝集團49%的權益。

## 展望

儘管市場上充斥著基於息率可能攀升、中東及烏克蘭地區的政治問題以及來自西非疫情蔓延所產生之風險等引起的不明朗因素，然而，美國終止量化寬鬆措施及失業率持續下降，加上歐元區整體金融狀況漸趨穩定，均顯示全球經濟環境正逐步穩定復甦。

排除佔領中環示威的短期影響，香港經濟與外圍經濟環境大致相符，並預期將持續穩定增長。就樓市而言，自2010年政府對住宅物業市場所推行之各項行政措施已全面被消化，加上房屋供應逐步增加，一手樓宇的成交量受具財務實力的用家及投資者，以及有實際改善住房需要的買家追捧而逐漸回升，並取得較理想的價格。「悅堤」為本集團於愉景灣發展之豪華住宅項目，自今年6月推售以來，深受置業人士及投資者以理想的出售價高度追捧。因著為改善住房需要人士而收取的雙倍從價印花稅政策之放鬆、按揭貸款利率仍處於較低之水平，以及平均收入之持續增長，本集團對香港住宅市場中至長期之前景仍抱樂觀態度，並將繼續選擇性地補充土地儲備、積極推行各項現有及新項目，以抓緊具有良好發展價值之機會。

中國內地經濟預期持續穩定發展。就樓市而言，整體市場穩定增長足以證明中華人民共和國政府於過去數年推行的緊縮措施奏效。儘管市場之庫存量於短期內仍處於相對較高的水平，因應近期緊縮措施有所放鬆，並向置業人士提供信貸的支持，預期可刺激用家需求致使市場逐步回穩。長遠而言，由於各地持續城市化、國民收入不斷上升及對優質物業需求增加，本集團對中國內地物業發展前景維持正面評價，並將繼續其業務戰略，定位於發展優質住宅項目(如嘉興市香港興業·御緹灣)及探求合適的(尤其是位於長江三角洲地區的)投資機會。

為了發揮其各項投資物業的最大潛在價值，除了根據免繳豁免費用政策將香港的中國染廠大廈從工業大廈改裝為全商業大廈及重新發展日本六本木的Homat Sun外，本集團亦正積極考慮各種有助提高香港或海外其他投資物業收入及／或釋放其潛力以加強盈利及股東價值之方案。

愉景灣酒店於本期間之表現令人鼓舞。憑藉其獨一無二的設施及環境，並自2014年10月起容許的士及公共旅遊巴士進出鄰近範圍，以致交通更為方便，本集團有信心愉景灣酒店未來表現更佳。本集團之其他業務(包括於香港及亞洲

各國之酒店業務、配套服務、保健服務及建築業務)預期表現將各有不同，但整體趨勢保持穩定。

展望未來，憑藉其審慎發展的傳統、數十年來的穩健根基及豐富經驗、盡心竭力的管理團隊，本集團將繼續以審慎態度開拓新業務範疇，特別是其於香港、中國內地及亞太地區的核心業務(物業發展及物業投資)，以達致中至長期的可持續增長及為其股東締造最大價值。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

因已故張建東博士於2014年8月辭任本公司獨立非執行董事(「獨董」)及若干委員會成員之職務，以及較早前秦曉博士於2014年7月不再擔任本公司獨董及委員會成員，本公司未能遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.10A及3.21條有關獨董人數及審核委員會成員最低人數之規定、上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)所載之守則條文第A.5.1條，以及若干委員會的職權範圍內所載有關委員會組成之相關條款規定。有關情況已於2014年9月底自鄧貴彰先生被委任為本公司獨董、審核委員會主席及提名委員會成員後得以修正。除上文所披露，及若干偏離之守則條文包括第A.4.1條(非執行董事(「非執董」)應有指定任期)、第A.6.7條(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周年大會)外，董事認為，本公司直至本期間結束時已遵守企管守則之守則條文。有關偏離守則條文第A.4.1及C.1.2條及所考慮之因素詳情已載列於本公司於2014年7月刊發之2013/2014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以及全體非執董(包括獨董)均未能出席本公司於2014年8月27日舉行之股東周年大會。然而，本公司董事會副主席兼董事總經理查懋成先生(彼亦為薪酬委員會成員)擔任該大會主席，而本公司所有其他執行董事及本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行的代表均已出席該大會，以回應股東之任何提問。

## 審閱中期業績

本集團於本期間的中期業績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，2014年11月21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

張永霖先生

何柏貞女士

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