



目錄

2	業務及財務概要
3	管理層討論及分析 <ul style="list-style-type: none">• 中期業績• 中期股息• 暫停辦理股份過戶登記手續• 業務回顧
6	• 展望
7	• 人力資源
	• 資訊科技
	• 財務回顧
9	其他資料
16	簡明綜合財務報表審閱報告
17	簡明綜合收益表
18	簡明綜合全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動報表
24	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合財務報表附註 公司資料及投資者日誌

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內及其後的事項

- 6月**
- 以代價700.0百萬泰銖出售位於泰國曼谷擁有111個單位的服務式公寓Siri Sathorn
 - 以代價人民幣約185.5百萬元購入一幅位於中國浙江省嘉興市、佔地面積約41,000平方米的土地之土地使用權，以發展住宅項目
 - 2011/2012年度全年業績公佈
- 8月**
- 以代價180.0百萬日圓購入位於日本北海道二世谷一幅住宅用地，其總佔地面積約60,690平方米
 - 以代價650.0百萬日圓出售位於日本北海道札幌共有39個單位的住宅大樓DIA Palace Sapporo Higashi Actio
 - 愉景灣的發展商香港興業有限公司獲《資本雜誌》頒發「最佳發展商－環保綠化發展」及「最佳發展商－城市設計及總體規劃大獎」兩項物業殊榮
 - 2012年股東週年大會
- 9月**
- 本公司取得三年期本金總額為50億港元的銀團貸款
- 10月**
- 愉景灣第十四期豪華住宅項目「津堤」推售

財務概要

	截至9月30日止6個月		截至2012年
	2012年	2011年	3月31日止年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績			
營業額	1,431.9	835.6	1,664.1
本公司擁有人應佔溢利	585.0	242.4	747.2
已派股息	108.0	148.5	148.5
每股盈利(港仙)	43.3	18.0	55.3

	2012年	2011年	2012年
	9月30日	9月30日	3月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
財務狀況			
資產總值	23,291.7	22,177.9	23,180.5
負債總額	6,950.8	7,022.1	7,364.1
本公司擁有人應佔權益	14,957.9	13,867.0	14,495.8
每股資產淨值(港元)	11.1	10.3	10.7

管理層討論及分析

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2012年9月30日止6個月(「本期間」)之業績。

中期業績

本集團於本期間之本公司股東應佔未經審核綜合溢利為585.0百萬港元，去年同期則為242.4百萬港元。每股盈利為43.3港仙，去年同期則為18.0港仙。

中期股息

董事會已向於2012年12月7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3.0港仙。中期股息將於2012年12月14日派發。本公司並無就去年同期向其股東派發任何股息。

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2012年12月6日及7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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712室-1716室，辦理登記手續。

業務回顧

物業發展及物業投資

香港－愉景灣住宅物業

愉景灣第十四期豪華住宅項目「津堤」，由三幢16層高中座物業組成，共有164個豪華單位，總樓面面積合共約169,300平方呎，已於2012年10月推出銷售，並深受用家及投資者的歡迎，於10月內以10,400港元的平均呎價售出94個單位。憑藉其卓越的設計及建築質素，「津堤」勢將成為愉景灣最時尚的居所。

第十五期之裝修工程進度理想，總樓面面積約為187,700平方呎，並計劃於2013年開售。

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持續高企，分別為95%及86%。此等投資於本期間為本集團帶來可觀的週期性租金收入。基於政府就改建現有整幢工業大廈轄免補地價，為盡量發揮中國染廠大廈之潛在價值，本集團正初步考慮於不久的將來以約700.0百萬港元把其全面轉為商業用途。

本集團持有50%的權益、位於愉景灣之愉景廣場(其「D Deck」以美食熱點聞名)及愉景北商場(於二白灣開設涵蓋商店及辦公室的高級商業中心)於本期間分別錄得99%及83%之平均出租率，為本集團帶來穩定租金收入。

東涌藍天海岸的兩層高商業中心及480個住宅停車位分別錄得90%及98%之平均出租率，亦於本期間，為本集團帶來滿意的租金收入。本集團持有上述物業31%的權益。

管理層討論及分析

荃灣灰窰角街2-6號

位於荃灣地塊的重建項目之拆卸及地基工程經已完成，現正在進行打樁及上層結構工程。該項目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

本集團已提交位於西貢甲邊朗佔總樓面面積約3,700平方呎的豪華獨立屋之建築計劃予政府審批。該項目預期於2013年開始地盤平整工程。

中國內地－上海大中里(在建項目)

兩個辦公室大樓區其中之一的地基工程經已完成。地庫的建築工程現正進行中。預期一座辦公室大樓的上層結構工程將於2013年第一季度展開。

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。該項目計劃於2015年至2016年分階段落成。

本集團持有大中里項目50%的權益。

浙江省嘉興市

於2012年6月，本集團經公開掛牌拍賣以代價人民幣約185.5百萬元(相當於約229.0百萬港元)成功投得一幅位於浙江省嘉興市、佔地面積約41,000平方米的土地之土地使用權。該土地已於2012年10月底交付本集團，用作發展總樓面面積最多約達82,000平方米的住宅項目，並預計將於2016年落成。

天津津匯廣場

天津津匯廣場的總樓面面積超過152,000平方米，由一幢購物中心、兩座辦公室大樓及一家酒店組成，且持續錄得穩定的租金收入。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89%、98%及62%。由於甚多酒店顧客來自日本，而近期中日關係緊張，預計酒店經營的表現於未來數月將會受到不利影響。

本集團持有津匯廣場15%的權益。

泰國－曼谷The Sukhothai Residences

於2012年9月30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的196個單位中已經售出超過70%，平均售價為每平方米221,000泰銖(約每平方呎5,100港元)。該等單位自2012年4月起開始陸續交付買家。其餘未出售之單位預計於不久將來推售。

曼谷Sathorn Road及Wireless Road

本集團於2011年透過與其泰國夥伴成立之合營公司，購入一幅位於曼谷Sathorn Road佔地面積約5,200平方米的永久屬權土地，並計劃將該幅土地發展成一幢豪華公寓式住宅大廈，提供約280個單位。項目設計與規劃現正進行中。

本集團早前在2010年透過另一家合營公司購入另一幅位於曼谷Wireless Road、佔地面積約12,600平方米的永久屬權土地，該土地現正處於初步設計及規劃階段。

本集團持有Sathorn Road及Wireless Road發展項目49%的權益。

管理層討論及分析

日本－北海道及東京住宅物業

於2012年8月，本集團以代價650.0百萬日圓(相當於約64.4百萬港元)出售DIA Palace Sapporo Higashi Actio(位於北海道札幌共有39個單位的住宅大樓)，獲得約86.7百萬日圓(相當於約8.6百萬港元)的收益。

另外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2012年9月30日分別錄得70%及85%的理想出租率。於本期間內，本集團亦探討重建Homat Sun(位於六本木共有18個單位的住宅大樓)成為豪華住宅大廈並以分契業權方式出售，藉此展現此物業位於六本木黃金地段的固有價值。

除於Chelsea Garden持有20%的權益外，DIA Palace Sapporo Higashi Actio、Horizon Place Akasaka及Homat Sun均由本集團全資擁有。

北海道二世谷

於2012年8月，本集團以代價180.0百萬日圓(相當於約17.8百萬港元)購入位於北海道二世谷一幅住宅用地(由40塊土地組成)，總佔地面積約60,690平方米。此土地與著名的Niseko Annupuri滑雪區僅咫尺之距。本集團正在考慮各種可行方案，以盡量發揮該幅土地的價值。

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。

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稍有改善。四個會所將繼續專注改善餐飲水準，為會員及賓客提供優質顧客服務及高水平設施。

於本期間，巴士的乘客量保持穩定，但渡輪營運及隧道流量因為燃油成本波幅較大，加上貨車流量下降而略為減少。機場巴士服務的申請正在辦理中，同時亦將於短期內引入電動巴士提供服務，以收環保之效。

於本期間，本集團在愉景灣及香港其他地區之物業管理服務公司持續正常運作。

本集團持有愉景灣有關服務營辦商50%的權益。

酒店業務

雖然隨著多家新酒店相繼開幕，令市場競爭加劇，然而，新加坡The Sentosa Resort & Spa的營業額仍維持穩健，其表現與當地市況一致，平均入住率輕微上升至70%以上。

在曼谷，因多間新酒店的開幕及價格競爭，豪華酒店市場的競爭仍持續熾烈。於本期間，The Sukhothai酒店的平均入住率維持50%。於2012年6月，本集團以代價700.0百萬泰銖(相當於約172.2百萬港元)連租約出售擁有111個單位的服務式公寓Siri Sathorn，因而獲得約38.0百萬泰銖(相當於約9.3百萬港元)的收益。

本集團位於愉景灣二白灣畔的豪華海濱度假酒店香港愉景灣酒店的裝修工程進入最後階段，並將於2013年初試業。該酒店樓高20層，擁有325間客房，更特設香港首個典禮場館，適合舉辦各類型活動包括研討會、企業培訓、婚宴，以及其他大型慶祝盛會。

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。

管理層討論及分析

醫療保健

集團旗下全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)提供完善醫療保健服務網絡，包括癌科治療中心、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，業務分佈於香港、澳門及馬尼拉。於本期間，健力的營業額透過重組及精簡其醫療保健業務而稍有改善。展望未來，除了持續其重組計劃外，健力亦正積極發掘適當機遇，擴充其醫療網絡及服務，以進一步改善表現。

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

於本期間，潔具產品營業額下跌，主要由於澳洲市場萎縮。為克服重重困難，本集團已採取連串措施，以削減營運成本，旨在於截至2013年3月31日止來年度改善表現。本集團於2011年11月收購的英國製造廠房已於2012年首季投入運作，預期收入將於2013年回穩。

建築

本集團持有49%權益的聯營集團興勝創建控股有限公司，主要從事建築、室內裝修、建材供應以及物業投資和發展，其營業額及溢利於本期間錄得顯著上升。其營業額增加主要由於核心業務(特別是建築及物業發展)的表現有所改善。而溢利的增加主要由於出售物業發展項目書院道八號三個單位，及於本期間錄得投資物業重估價值收益增加所致。

展望

儘管全球經濟環境因歐元區主權債務危機持續不明朗而仍然充滿挑戰，加上美國實施第三輪量化寬鬆措施拖的成效仍有待觀望，但美國總統的成功連任及中國共產黨第十八次全國代表大會後領導人的順利接班，預期兩國的政策不會出現重大變動，故亞洲的經濟形勢有望回復正軌。本集團對於亞洲物業市場的長遠發展持樂觀態度，特別是本集團核心物業發展計劃所在的中國內地和香港。中國內地經濟雖然放緩，但繼續以受控制比率增長，且由於預期經濟持續增長、社會日趨富裕、都市化趨勢及中產追求更好生活質素，物業市場的基礎仍然穩固。在香港，儘管對住宅單位買家徵收新稅項將無可避免地於短期內對住宅物業市場帶來不利影響，但由於人口持續上升、低按揭利率及新住宅單位供應有限，預期相關房屋需求仍然強勁。展望將來，為作好準備，應付全球不明朗的經濟及瞬息萬變的本地與內地政策，本集團將積極尋求合適機會，以於已知市場內收購優質土地，從而發展高尚住宅物業。同時，本集團將繼續修訂及調整其發展計劃、市場推廣策略及訂價政策，以迎合市況變動。

將於2013年初啟業的香港愉景灣酒店標誌着本集團酒店業務的新紀元。隨著中國內地遊客持續上升的趨勢，再配合其於香港的獨特典禮設施，本集團有信心，新酒店將取得理想表現。本集團位於海外的其他酒店、物業投資、醫療保健服務和潔具製造業務的表現將可能各有不同，但整體趨勢預期仍然穩定。

一如既往，本集團將保持審慎觀望，鞏固其財務及資產狀況，並繼續於亞洲地區深化本集團多元化的業務策略，將業務拓展至提供良好機會和豐厚回報的市場。

管理層討論及分析

人力資源

於2012年9月30日，本集團在香港、中國內地及海外的僱員總人數為3,193名。於本期間，本集團繼續透過創造更多的員工溝通渠道及為不同層面的員工提供培訓計劃，發展有承擔而稱職的員工團隊。與此同時，本集團亦改善員工福利(如醫療計劃)及更新人力資源政策，以支持不斷改變之業務需要。

資訊科技

本集團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。

於本期間，基於其靈活性、可擴展性及節約成本之好處，本集團一直利用雲端運算處理技術。本集團已開始開發商業智能軟件，以幫助洞察客戶行為、識別交叉銷售和向上銷售的機會，迅速地回應業務問題並給予更快捷的答案。本集團同時亦發展網上廣播系統為新的網上學習平台，以支援公司網絡內全體員工培訓需求及促進不同地區員工之培訓安排。

財務回顧

股東資金

於2012年9月30日，本集團的股東資金增加462.1百萬港元至14,957.9百萬港元(2012年3月31日：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25.4%(2012年3月31日：28.2%)。

來自／用於投資業務的主要現金流量

於本期間，本集團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。

另外，本集團以代價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，首期付款114.5百萬港元已於2012年7月付清，餘額亦已於2012年10月支付。

來自經營業務的主要現金流量

銷售位於泰國曼谷The Sukhothai Residences的住宅單位，為本集團於本期間帶來約431.9百萬港元現金。

本集團的所有投資物業於本期間產生約106.8百萬港元的營運現金。

流動資金

於2012年9月30日，本集團持有現金及證券投資總額2,672.3百萬港元(2012年3月31日：2,927.7百萬港元)以及銀行借貸及其他貸款總額4,171.5百萬港元(2012年3月31日：4,412.8百萬港元)。於本期間，銀行借貸及其他貸款的變動主要歸因於償還貸款。

資本負債比率

本集團的資本負債比率維持於12.1%(2012年3月31日：12.3%)的低水平，此比率乃按本集團於2012年9月30日的綜合借貸淨額除股東資金計算。

管理層討論及分析

銀行信貸

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。於本期間，本集團取得一項為期3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。本集團亦促成若干銀行融資額度，以為本集團在融資上提供強大靈活性。於2012年9月30日，未動用之信貸融資額增加2,150.4百萬港元至約4,357.9百萬港元(2012年3月31日：2,207.5百萬港元)。

連同手頭現金及證券投資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仍然充裕，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2012年9月30日，銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內償還的佔39.2%(2012年3月31日：84.0%)、一至兩年內償還的佔5.5%(2012年3月31日：4.9%)及兩至五年內償還的佔55.3%(2012年3月31日：11.1%)。

財政政策

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2012年9月30日，本集團若干附屬公司分別將賬面值3.6百萬港元(2012年3月31日：3.7百萬港元)之物業、廠房及設備以及2.8百萬港元(2012年3月31日：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2012年9月30日之資產總值為73.2百萬港元(2012年3月31日：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2012年9月30日，本集團一家附屬公司將公司間債務40.2百萬港元(2012年3月31日：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2012年9月30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保持在166.5百萬港元(2012年3月31日：166.5百萬港元)。

除上文披露者外，於2012年9月30日，本集團並無其他或然負債。

其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益

於2012年9月30日，董事及本公司最高行政人員及彼等各自的聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券條例第352條記錄於本公司須存置之登記冊內；或根據本公司所採納的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1 本公司

於每股面值0.25港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人、受控法團權益及酌情信託受益人	3,113,113	-	2,624,600 (附註a)	633,137,861 (附註b)	638,875,574	47.31
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	1,140,253	-	-	629,498,383 (附註b)	630,638,636	46.70
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	628,200,885 (附註b)	628,200,885	46.52
查耀中	酌情信託受益人	-	-	-	618,895,387 (附註b)	618,895,387	45.83
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	-	-	-	627,487,463 (附註c及d)	627,487,463	46.47
夏佳理	信託受益人	241,472	-	-	-	241,472	0.02
鍾心田	實益擁有人	315,084	-	-	-	315,084	0.02
何柏貞	實益擁有人	85,600	-	-	-	85,600	0.01
鄧滿華	實益擁有人	135,200	-	-	-	135,200	0.01

附註：

- 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。
- 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 577,842,756股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 該董事為由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共49,644,707股股份。

其他資料

2 相聯法團－興勝創建控股有限公司

於每股面值0.10港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人、受控法團權益及酌情信託受益人	668,830	-	563,877 (附註a)	107,836,435 (附註b)	109,069,142	22.37
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	163,336	-	-	107,150,201 (附註b)	107,313,537	22.01
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	107,150,200 (附註b)	107,150,200	21.98
查耀中	酌情信託受益人	-	-	-	105,150,973 (附註b)	105,150,973	21.57
王查美龍	酌情信託創立人及／或受益人	-	-	-	106,996,924 (附註c及d)	106,996,924	21.95
夏佳理	信託受益人	51,878	-	-	-	51,878	0.01
鍾心田	實益擁有人	58,018	-	-	-	58,018	0.01
何柏貞	實益擁有人	11,690	-	-	-	11,690	0.002

附註：

- 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。
- 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited的法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 105,150,973股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited的法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 該董事由名為LBJ Regents Limited之法團受託人所持的另一酌情信託之創立人及其中之酌情受益人。該信託被視為擁有1,845,951股股份。

除上文披露者及由若干董事以代理人名義持有本公司部分附屬公司股本之非實益權益外，於2012年9月30日，董事或本公司最高行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券條例)之股份、相關股份及債券中，概無擁有根據證券條例第352條記錄於本公司須存置之登記冊內，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東

於2012年9月30日，根據本公司按證券條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士(本公司之董事或最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.25港元之股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本之概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	法團受託人	560,153,905 (附註a)	41.48
LBJ Regents Limited	法團受託人	106,137,275 (附註b)	7.86
景順投資管理有限公司	投資經理／多個賬戶之顧問	95,032,578 (附註c)	7.04

附註：

- a) 560,153,905股股份乃由CCM Trust (Cayman) Limited以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。
- b) 106,137,275股股份乃由LBJ Regents Limited以法團受託人身份為若干不同酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。
- c) 95,032,578股股份乃由景順投資管理有限公司作為投資經理及／或多個賬戶之顧問持有。

除上文披露者外，於2012年9月30日，概無於本公司股份或相關股份之其他權益或淡倉根據證券條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊內。

購股權計劃

本公司現時之購股權計劃於2011年9月8日獲採納(「2011年計劃」)，按2011年計劃將可授出股份之上市地位亦已於2011年9月9日獲聯交所上市委員會批准。根據2011年計劃，可向(其中包括)本公司董事授出購股權。而根據2011年計劃，就授出購股權而可供認購的本公司股份總數為135,027,436股，相等於本公司於本中期報告日期(即2012年11月21日)已發行股本的10%。自其實施以來，概無根據2011年計劃授出任何購股權。

董事認購股份或債券的權利

於本期間，本公司董事並無根據本公司任何購股權計劃獲授或行使任何購股權。

本公司或其任何附屬公司概無於本期間內任何時間訂立任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，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。

其他資料

企業管治

董事認為，本公司於本期間已遵守上市規則附錄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條之偏離及考慮因素詳情已載於本公司於2012年7月刊發之2011/2012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2012年8月31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，而所有執行董事(「執董」)及三名非執董(包括一名獨董)並其中一名身兼提名委員會成員，均已出席股東週年大會回應任何提問，以確保董事會能對公司股東的意見有公正的了解。

鑒於所有執董均參與本集團日常營運，而管理層亦已經並將適時向所有非執董(包括獨董)提供有關於本公司狀況及前景重大變動之最新資料，以及需要提呈董事會處理事項的充足背景或說明，故此本公司管理層已決定向董事會各成員每兩個月(而非每月)提供更新資料，並認為每兩個月更新資料將足以向非執董(包括獨董)提供本公司表現、狀況及前景的一般性更新，從而令彼等對相關事項作出公正及易於理解的評估，以符合守則條文C.1.2條之規定。

董事已知悉自2012年4月1日起生效之企管守則所有新規定包括但不限於向本公司提供彼等所接受培訓之記錄。關於截至2013年3月31日止來年度遵守企管守則之進一步詳情，將載於本公司2012/2013年度年報之企業管治報告內。

本公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則(包括不時生效的修訂)，作為其本身規管本公司董事以及根據其職位及職務有可能管有本集團未經公佈股價敏感資料的特定僱員進行證券交易的常規守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定準則。

其他資料

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，下列本公司董事於本公司2011/2012年年報刊發日期後變更其資料並須予披露：

鄭家純博士於2012年5月獲委任為於聯交所上市之新礦資源有限公司主席及非執董。

夏佳理先生於2012年7月1日在行政會議重組時退任為香港特別行政區(「香港特區」)政府行政會議召集人及非官守議員。自2012年9月起，彼亦為香港藝術節協會有限公司的主席。

張建東博士亦已於2012年7月1日退任為香港特區政府行政會議非官守議員。

何柏貞女士已退任香港房屋協會(「房協」)執行委員會委員以及薪酬委員會主席及委員之職務。彼於2012年9月獲委任為房協監事會委員。

上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.21條持續責任的規定，並參照第13.18條，下列為於2012年9月30日附有本公司控股股東須履行特定責任條件的貸款協議的詳情。根據上市規則第13.17條及第13.19條，本公司並不須因該等貸款協議的存在而構成公佈責任。

本公司為一份於2012年9月4日訂立的貸款協議(「貸款協議」)的借款人。貸款協議有關一項本金總額為50億港元之可轉讓定期貸款及循環信貸融資，最後到期日為該貸款協議訂立日期起計三年屆滿之日。

根據貸款協議，其中包括，於貸款協議訂立日期持有本公司單一最大股權(直接及間接)之本公司現有個人股東(連同彼之聯繫人士)，於貸款協議期間內的任何時間不再是本公司單一最大實益股東，則構成違約事項。

於貸款協議日期，本公司之主席查懋聲先生，個人及連同彼之聯繫人士，包括一家控權公司及(據查懋聲先生所知)作為若干酌情家族信託(查懋聲先生為其中一名酌情受益人)之若干法團受託人，直接及間接合共持有本公司638,875,574股股份權益，相當於本公司已發行股本約47.31%，並按貸款協議被視為持有本公司單一最大股權之個人實益股東。

於本報告日期，查懋聲先生所持有本公司股權維持不變，彼仍被視為本公司的單一最大個人實益股東。

其他資料

上市規則第13章第13.22條的持續披露規定

根據上市規則第13章第13.22條的規定，並參照第13.16條，下列為於2012年9月30日提供予本公司聯屬公司就獲授融資的財政資助及擔保的詳情。

1) 於2012年9月30日，本集團向Tung Chung Station Development Company Limited(「TCSDDL」)提供合共849.4百萬港元的墊款。

TCSDDL承包發展香港大嶼山東涌站上蓋第二期發展項目，本集團持有當中31%的權益。最後一期發展項目已於2009年完成，TCSDDL現時持有兩層高商業中心及480個住宅停車位。本集團按其於TCSDDL的股權比例，以股東貸款的方式授出該筆墊款，作為TCSDDL的營運資金。該筆墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

2) 於2012年9月30日，本集團向大中里物業有限公司及其附屬公司(「大中里集團」)提供合共4,834.3百萬港元的墊款。

大中里集團從事發展位於中國上海靜安區的若干物業，本集團持有當中50%的權益。本集團按其於大中里集團之股權比例，以股權及貸款的方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

3) 於2012年9月30日，本集團亦向若干聯屬公司提供合共508.6百萬港元的墊款。本集團持有該等聯屬公司31%至49%的權益。

於2012年9月30日，本集團為該等聯屬公司提供的墊款及作出的擔保合共為6,192.3百萬港元，相等於本集團於2012年9月30日的綜合有形資產淨值14,957.9百萬港元的41.4%。

於2012年9月30日，該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司的權益載列如下：

	備考合併資產負債表 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	13,891.1	6,861.6
流動資產	1,965.0	933.2
流動負債	11,177.6	5,573.1
流動負債淨額	9,212.6	4,639.9
非流動負債	3,509.2	1,229.5
股東盈餘	1,169.3	992.2

其他資料

審閱中期報告

本集團本期間的中期報告未經審核，但已由本公司的審核委員會及本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

代表董事會

副主席兼董事總經理

查懋成

香港，2012年11月21日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致香港興業國際集團有限公司

董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本行已審閱列載於第17頁至第36頁的香港興業國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)簡明綜合財務報表，其中包括於2012年9月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行的審閱結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定的委聘條款僅向整體董事會報告本行的結論，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

本行依據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行本行的審閱工作。審閱簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信簡明綜合財務報表在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年11月21日

簡明綜合收益表

截至2012年9月30日止6個月

	附註	截至9月30日止6個月	
		2012年 百萬港元 (未經審核)	2011年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	1,431.9	835.6
銷售成本		(1,067.6)	(547.5)
毛利		364.3	288.1
其他收入		60.9	57.4
行政開支		(203.6)	(198.7)
其他收益及虧損		2.8	(15.3)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益	10	24.1	1.3
未變現之收益	10	304.3	306.5
財務費用	4	(44.5)	(26.0)
分佔聯營公司業績		71.1	37.8
分佔共同控制實體業績		117.4	(84.2)
除稅前溢利	5	696.8	366.9
稅項	6	(49.5)	(41.9)
期內溢利		647.3	325.0
下列應佔：			
本公司擁有人	7	585.0	242.4
非控股權益		62.3	82.6
		647.3	325.0
每股盈利	9		
基本(港仙)		43.3	18.0

簡明綜合全面收益表

截至2012年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元 (未經審核)	2011年 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	647.3	325.0
其他全面收益(開支)：		
換算境外業務產生之匯兌差額	23.7	(21.6)
分佔共同控制實體及聯營公司之匯兌儲備	(46.6)	165.5
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	8.2	(23.9)
公平值變動產生之遞延稅項	(0.1)	0.1
期內其他全面(開支)收益(扣除稅項後)	(14.8)	120.1
期內全面收益總額	632.5	445.1
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	570.1	367.8
非控股權益	62.4	77.3
	632.5	445.1

簡明綜合財務狀況表

於2012年9月30日

	附註	2012年9月30日 百萬港元 (未經審核)	2012年3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	6,224.1	6,135.2
物業、廠房及設備	11	2,747.4	2,642.3
預付租賃付款		29.7	29.7
聯營公司之權益		584.1	535.7
共同控制實體之權益	12	6,927.8	6,845.9
應收聯營公司款項		134.5	122.5
持至到期投資		108.4	83.9
可供出售金融資產		61.4	53.1
其他資產		127.4	125.6
遞延稅項資產		5.7	5.5
		16,950.5	16,579.4
流動資產			
存貨		143.7	145.8
持作出售物業		1,851.0	717.8
應收貿易賬款	13	109.7	82.1
按金、預付款項及其他金融資產		387.8	186.9
持作出售之發展／發展中物業		1,211.4	2,546.0
應收聯營公司款項		65.1	59.0
應收共同控制實體款項		65.1	58.0
可退回稅款		4.9	14.8
持至到期投資		142.1	158.8
已抵押銀行存款		2.8	3.1
銀行結餘及現金		2,357.6	2,628.8
		6,341.2	6,601.1
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	14	794.0	777.4
已收按金及其他金融負債		409.3	609.2
應付聯營公司款項		–	23.0
應付稅項		80.0	54.6
一年內到期之銀行及其他貸款	15	1,635.4	3,704.9
一年內到期之其他負債	16	12.0	14.9
		2,930.7	5,184.0
流動資產淨值		3,410.5	1,417.1
總資產減流動負債		20,361.0	17,996.5

簡明綜合財務狀況表

於2012年9月30日

	附註	2012年9月30日 百萬港元 (未經審核)	2012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	15	2,536.1	707.9
一年後到期之其他負債	16	1,323.3	1,315.7
遞延稅項負債		160.7	156.5
		4,020.1	2,180.1
		16,340.9	15,816.4
資本及儲備			
股本		337.5	337.5
儲備		14,620.4	14,158.3
本公司擁有人應佔權益		14,957.9	14,495.8
非控股權益		1,383.0	1,320.6
		16,340.9	15,816.4

簡明綜合權益變動報表

截至2012年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a)	股份溢價 百萬元	資產 重估儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	資本 贖回儲備 百萬元 (附註b)	總計 百萬元	總計 百萬元	總計 百萬元	
於2011年4月1日(經審核)	337.5	8,334.3	2,341.7	1,537.9	2.8	29.7	984.7	3.1	13,571.7	1,305.1	14,876.8	
本年度溢利	-	747.2	-	-	-	-	-	-	747.2	108.5	855.7	
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	39.9	-	39.9	0.6	40.5	
分佔共同控制實體及聯營公司之 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	217.0	-	217.0	-	217.0	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(7.3)	-	-	(7.3)	-	(7.3)	
可供出售金融資產公平值變動 產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)	-	(0.2)	
本年度全面收益(開支)總額	-	747.2	-	-	-	(7.5)	256.9	-	996.6	109.1	1,105.7	
年內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備	-	(438.4)	438.4	-	-	-	-	-	-	-	-	
年內已變現公平值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備	-	176.3	(176.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	
增購附屬公司權益	-	76.0	-	-	-	-	-	-	76.0	(93.6)	(17.6)	
已派股息	-	(148.5)	-	-	-	-	-	-	(148.5)	-	(148.5)	
於2012年3月31日(經審核)	337.5	8,746.9	2,603.8	1,537.9	2.8	22.2	1,241.6	3.1	14,495.8	1,320.6	15,816.4	

簡明綜合權益變動報表

截至2012年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益		總計 百萬港元
	股本 百萬港元	累計溢利 百萬港元	投資物業 重估儲備 百萬港元 (附註a)	股份溢價 百萬港元	資產 重估儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	資本 贖回儲備 百萬港元 (附註b)	總計 百萬港元	非控股 權益 百萬港元	總計 百萬港元		
於2012年4月1日(經審核)	337.5	8,746.9	2,603.8	1,537.9	2.8	22.2	1,241.6	3.1	14,495.8	1,320.6	15,816.4		
期內溢利	-	585.0	-	-	-	-	-	-	585.0	62.3	647.3		
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	23.6	-	23.6	0.1	23.7		
分佔共同控制實體及聯營公司之 匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	(46.6)	-	(46.6)	-	(46.6)		
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	8.2	-	-	8.2	-	8.2		
可供出售金融資產公平值變動 產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	(0.1)		
期內全面收益(開支)總額	-	585.0	-	-	-	8.1	(23.0)	-	570.1	62.4	632.5		
期內未變現公平值淨收益轉發至 投資物業重估儲備(附註7(i))	-	(403.2)	403.2	-	-	-	-	-	-	-	-		
期內已變現公平值淨收益轉發自 投資物業重估儲備(附註7(ii))	-	31.0	(31.0)	-	-	-	-	-	-	-	-		
已派股息	-	(108.0)	-	-	-	-	-	-	(108.0)	-	(108.0)		
於2012年9月30日(未經審核)	337.5	8,851.7	2,976.0	1,537.9	2.8	30.3	1,218.6	3.1	14,957.9	1,383.0	16,340.9		

簡明綜合權益變動報表

截至2012年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益		總計 百萬元	
	股本 百萬元	累計溢利 百萬元	投資物業 重估儲備 百萬元 (附註a)	資產 重估儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	資本 贖回儲備 百萬元 (附註b)	總計 百萬元	非控股 權益 百萬元		
於2011年4月1日(經審核)	337.5	8,334.3	2,341.7	1,537.9	2.8	29.7	984.7	3.1	13,571.7	1,305.1	14,876.8
期內溢利	-	242.4	-	-	-	-	-	-	242.4	82.6	325.0
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(16.3)	-	(16.3)	(5.3)	(21.6)
分佔共同控制實體及聯營公司之 匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	165.5	-	165.5	-	165.5
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(23.9)	-	-	(23.9)	-	(23.9)
可供出售金融資產公平值變動 產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	0.1	-	-	0.1	-	0.1
期內全面收益(開支)總額	-	242.4	-	-	-	(23.8)	149.2	-	367.8	77.3	445.1
期內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備(附註7(i))	-	(204.6)	204.6	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備(附註7(ii))	-	6.9	(6.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
增購附屬公司權益	-	76.0	-	-	-	-	-	-	76.0	(93.6)	(17.6)
已派股息	-	(148.5)	-	-	-	-	-	-	(148.5)	-	(148.5)
於2011年9月30日(未經審核)	337.5	8,306.5	2,539.4	1,537.9	2.8	5.9	1,133.9	3.1	13,867.0	1,288.8	15,155.8

附註：

- a) 投資物業重估儲備為本集團之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資物業於損益中確認之累計稅後未變現公平值淨收益，其後由累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。在有關投資物業出售及公平值收益變現後，有關未變現公平值淨收益將轉撥至累計溢利。
- b) 資本贖回儲備指相當於購回本公司股份時註銷之股份面值金額，有關金額轉撥自累計溢利。本公司可根據其公司細則及開曼群島公司法動用該等儲備，以繳足其未發行股份，並作為繳足紅利股份配發予本公司股東。
- c) 期內，分佔共同控制實體及聯營公司之匯兌儲備包括因換算共同控制實體之權益引致之匯兌虧損14.1百萬元(截至2011年9月30日止6個月：匯兌收益42.8百萬元)及因構成境外業務部分投資淨額之貸款引致之匯兌虧損32.2百萬元(截至2011年9月30日止6個月：匯兌收益123.0百萬元)。

簡明綜合現金流量表

截至2012年9月30日止6個月

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元 (未經審核)	2011年 百萬港元 (未經審核)
營運業務所用現金淨額	(2.7)	(183.6)
投資業務所得(所用)現金淨額		
出售投資物業所得款項	322.5	18.5
聯營公司償還貸款	–	19.5
貸款予共同控制實體	–	(267.6)
出資予共同控制實體	–	(6.3)
添置物業、廠房及設備	(161.5)	(102.1)
添置投資物業	(47.6)	(9.8)
其他投資現金流量	(5.9)	(74.6)
	107.5	(422.4)
融資業務(所用)所得現金淨額		
新增銀行借貸	4,076.7	624.9
償還銀行及其他貸款	(4,357.4)	(109.9)
已派股息	(108.0)	(148.5)
增購附屬公司權益	–	(17.6)
其他融資現金流量	4.8	137.0
	(383.9)	485.9
現金及現金等值項目之減少淨額	(279.1)	(120.1)
期初之現金及現金等值項目	2,628.8	2,379.9
匯率變動之影響	7.9	21.2
期末之現金及現金等值項目	2,357.6	2,281.0
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,357.6	2,281.0

簡明綜合財務報表附註

截至2012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。

除下述者除外，截至2012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2012年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本期間，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本：

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

於本期間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」之修訂本已提前於截至2012年3月31日止財政年度內應用。

上述於本期間採納之香港財務報告準則修訂本對此等簡明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。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

3 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(製造及銷售潔具產品)及證券投資。截至2012年9月30日止6個月，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2011年9月30日止6個月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分析回顧期間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2012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	1,451.8	170.8	217.4	169.4	153.1	102.1	2,264.6
扣除聯營公司之營業額	(812.0)	(20.7)	—	—	—	—	(832.7)
綜合營業額，如呈報	639.8	150.1	217.4	169.4	153.1	102.1	1,431.9
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)	187.8	120.5	25.1	(6.0)	(6.0)	(48.8)	272.6
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	(37.0)	(11.9)	—	—	—	—	(48.9)
本集團應佔業績	150.8	108.6	25.1	(6.0)	(6.0)	(48.8)	223.7
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2)							304.6
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							148.8
期內溢利							647.3
非控股股東分佔期內溢利							(62.3)
本公司擁有人應佔期內溢利							585.0

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

3 分部資料(續)

	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2011年9月30日止6個月							
營業額							
分部收入—本集團及聯營公司							
對外客戶之銷售額	437.6	177.5	213.1	181.2	168.9	122.6	1,300.9
扣除聯營公司之營業額	(437.3)	(17.9)	—	—	—	—	(455.2)
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	0.3	149.5	213.1	181.2	168.9	122.6	835.6
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)	8.1	106.0	39.6	6.0	(16.9)	(16.1)	126.7
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	0.1	(18.3)	—	—	—	—	(18.2)
本集團應佔業績	8.2	87.7	39.6	6.0	(16.9)	(16.1)	108.5
其他收入							
							2.6
未分配公司費用							
							(29.0)
財務費用及公司層面之匯兌差額							
							(10.4)
投資物業公平值變動之未變現							
收益淨額(附註5)							305.5
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虧損							
淨額，扣除遞延稅項							(52.2)
期內溢利							
							325.0
非控股股東分佔期內溢利							
							(82.6)
本公司擁有人應佔期內溢利							
							242.4

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

3 分部資料(續)

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。

2) 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304.6百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益304.3百萬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扣除。

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產生之遞延稅項。截至2011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1.3百萬港元、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2.9百萬港元。

5) 截至2011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305.5百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益306.5百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項1.0百萬港元。

4 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	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	38.8	20.2
須於五年內悉數償還之其他借貸	7.2	5.9
	46.0	26.1
減：計入持作出售之發展／發展中／在建物業成本之金額	(7.2)	(5.9)
	38.8	20.2
銀行貸款安排費用	5.7	5.8
	44.5	26.0

5 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	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：		
銀行及其他利息收入	(24.9)	(17.5)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	0.4	(0.1)
提供金融服務之利息收入	(0.2)	(0.3)
匯兌(收益)虧損淨額	(3.1)	15.3
預付租賃付款轉出	0.5	0.5
折舊		
自置資產	69.5	75.4
融資租賃下之資產	0.2	0.2
	69.7	75.6

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

6 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
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	13.2	23.8
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	32.3	12.2
	45.5	36.0
本期間遞延稅項(附註)	4.0	5.9
	49.5	41.9

附註：

本期間遞延稅項之分析如下：

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
期內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	4.3	7.8
	4.0	5.9

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

7 本公司擁有人應佔期內溢利

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本公司擁有人應佔期內溢利包括：		
(i) 期內投資物業公平值變動之未變現收益(虧損)淨額		
— 本集團	304.3	306.5
— 遞延稅項抵免(支出)	0.3	(1.0)
— 非控股權益應佔	(50.2)	(48.7)
	254.4	256.8
— 共同控制實體，扣除遞延稅項(附註12(a)(ii))	118.3	(81.2)
— 聯營公司，扣除遞延稅項	30.5	29.0
	403.2	204.6
(ii) 期內出售投資物業之累計已變現收益淨額：		
— 出售投資物業之收益(附註10)	24.1	1.3
— 過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益(附註10)	31.0	9.8
— 撥回過往年度已確認之出售投資物業公平值變動相關之遞延稅項	—	2.9
— 減：出售投資物業產生之中國所得稅	—	(2.9)
	55.1	11.1
(iii) 其他溢利	157.7	36.5
小計	616.0	252.2
減：過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益	(31.0)	(9.8)
本公司擁有人應佔期內溢利	585.0	242.4

8 股息

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
截至2012年3月31日止財政年度之已派付中期股息—每股8港仙 (2011年：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)	108.0	148.5
於中期報告期末後宣派之中期股息每股3港仙	40.5	—

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

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：

	截至9月30日止6個月	
	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(本公司擁有人應佔期內溢利)	585.0	242.4

	截至9月30日止6個月	
	2012年	2011年
股數		
計算每股基本盈利之普通股數目	1,350,274,367	1,350,274,367

由於截至2012年9月30日止6個月及2011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。

10 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
公平值		
期初	6,135.2	6,133.1
貨幣調整	35.4	55.3
添置	47.6	9.8
出售	(322.5)	(18.5)
期內於損益確認之公平值變動		
— 出售時之已變現收益	24.1	1.3
— 未變現收益	304.3	306.5
期末	6,224.1	6,487.5

截至2012年9月30日止6個月，本集團出售若干投資物業，詳情如下：

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
已收銷售所得款項	322.5	18.5
收購之原成本值	(267.4)	(7.4)
過往年度已確認之公平值變動累計收益(附註7)	(31.0)	(9.8)
期內出售時確認之已變現收益	24.1	1.3

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

10 投資物業(續)

投資物業於2012年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益約304.3百萬港元(截至2011年9月30日止6個月：306.5百萬港元)，已於期內簡明綜合收益表中確認。

本集團於2012年9月30日及2012年3月31日之投資物業公平值乃按以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立合資格專業估值師行進行估值。該估值乃利用就物業相關地點及種類之適用市場收益作為貼現率，參考類似物業成交價之市場證據及參考淨租金收入及潛在可撥回收入後之市值進行。

估值師名稱	投資物業座落之地區
戴德梁行有限公司	香港及中國
DTZ Debenham Tie Leung KK	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

11 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的變動詳情載列如下：

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
賬面淨值		
於4月1日	2,642.3	2,460.1
貨幣調整	15.5	(30.1)
添置	162.2	102.1
出售	(2.9)	(1.4)
折舊	(69.7)	(75.6)
於9月30日	2,747.4	2,455.1

12 共同控制實體之權益

本集團於共同控制實體之權益包括於大中里物業有限公司(「大中里」)的50%股權，其分析如下：

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
於下列權益：		
大中里(附註)	6,413.4	6,336.1
其他共同控制實體	514.4	509.8
	6,927.8	6,845.9

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

12 共同控制實體之權益(續)

附註：

大中里及其附屬公司(「大中里集團」)從事發展位於中國上海靜安區之投資物業及酒店物業。

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
分佔儲備(附註i)	644.0	690.3
分佔收購後溢利(附註ii)	1,000.0	883.1
	1,644.1	1,573.5
貸款予大中里	4,769.3	4,762.6
	6,413.4	6,336.1

貸款予大中里乃無抵押、免息及無固定還款期。本集團無意於報告期末起計未來12個月內行使權利，要求償還借予之貸款。由於大中里已將貸款所得之款項注入其中國附屬公司作為註冊資本，董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還，故該貸款實為本集團於大中里集團之部分投資淨額。因此，有關款項已列為非流動資產並計入本集團於共同控制實體之權益，以便於簡明綜合財務狀況表呈列。

大中里集團於2012年9月30日之財務資料概要如下：

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
非流動資產		
在建投資物業	12,835.4	12,267.5
在建酒店物業及設備	489.2	564.2
其他非流動資產	124.2	125.1
	13,448.8	12,956.8
流動資產		
銀行結餘及現金	547.3	704.4
其他流動資產	149.9	152.1
	697.2	856.5
流動負債		
股東貸款	(9,538.7)	(9,525.2)
其他流動負債	(573.3)	(467.9)
	(10,112.0)	(9,993.1)
流動負債淨額	(9,414.8)	(9,136.6)
總資產減流動負債	4,034.0	3,820.2
非流動負債		
遞延稅項負債	(745.8)	(673.2)
資產淨值	3,288.2	3,147.0
本集團分佔資產淨值	1,644.1	1,573.5

	截至9月30日止6個月 2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
在建投資物業公平值變動	315.4	(216.6)
其他營運收入扣除支出	(2.6)	(6.2)
遞延稅項	(78.9)	54.1
本期間除稅後淨溢利(虧損)	233.9	(168.7)
本集團分佔本期間業績	116.9	(84.4)

附註：

i) 截至2012年9月30日止6個月，分佔大中里之儲備是指期內就大中里之權益進行換算之匯兌虧損及本集團墊付予大中里因構成境外業務部分投資淨額之貸款(以美元及港元列值)換算引致之匯兌虧損。

ii) 期內分佔大中里之收購後溢利，主要源於本集團分佔大中里之在建投資物業公平值收益。

根據戴德梁行有限公司進行之估值，在建投資物業於2012年9月30日之公平值為12,835.4百萬港元(相當於10,496.8百萬人民幣)(2012年3月31日：12,267.5百萬港元(相當於9,944.4百萬人民幣))。該公司在評估有關地點之同類物業價值方面具備合適資格及近期經驗。估值乃參考相關市場之可比較銷售例證達成，並考慮到預期建築成本及預期完成該發展項目之成本。截至2012年9月30日止6個月，在建投資物業估值如上文所述的增幅，部份因估計建築成本總額上升而抵銷，從而產生公平值收益為315.4百萬港元(截至2011年9月30日止6個月：虧損216.6百萬港元)。該收益之應佔稅項支出為78.9百萬港元(截至2011年9月30日止6個月：稅項抵免54.1百萬港元)，故扣除稅項後之公平值淨收益為236.5百萬港元(截至2011年9月30日止6個月：虧損162.5百萬港元)。本集團分佔其公平值收益之50%，即118.3百萬港元(截至2011年9月30日止6個月：虧損81.2百萬港元)。共同控制實體之投資物業以共同控制實體之特定商業模式持有，而有關模式之業務目的是使用該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過出售實現。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

12 共同控制實體之權益(續)

附註：(續)

大中里集團於2012年9月30日之資本承擔如下：

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
已簽約但未撥備	2,582.5	2,785.2
已批准但未簽約	6,154.3	6,162.5
	8,736.8	8,947.7

大中里之資本承擔(本集團於大中里之權益金額佔上述金額之50%)，將由股東貸款或大中里之直接借貸撥付資金。

13 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期末按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
尚未到期	34.5	17.8
逾期：		
0-60天	68.8	55.9
61-90天	4.2	4.4
超過90天	2.2	4.0
	109.7	82.1

14 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2012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154.8百萬港元(2012年3月31日：191.1百萬港元)，其賬齡分析如下：

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
尚未到期	92.4	132.8
逾期：		
0-60天	30.0	34.0
61-90天	18.7	5.8
超過90天	13.7	18.5
	154.8	191.1

應付貿易賬款、撥備及應計費用包括就若干建築承擔所作撥備246.5百萬港元(2012年3月31日：261.0百萬港元)。本集團進行物業發展活動之過程中，須根據有關當局批准之發展計劃，於發展項目內興建若干公共或公眾設施。因此，本集團已於可對此項所需承擔之金額作出可靠估計時，就該等建築成本作出撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

15 銀行及其他貸款

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註1)	3,943.8	4,196.6
債券(附註2)	227.7	216.2
	4,171.5	4,412.8
減：計入流動負債的金額(包括可隨時要求償還條款之銀行貸款)	(1,635.4)	(3,704.9)
計入非流動負債之金額	2,536.1	707.9
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	1,635.4	3,704.9
一年至兩年內	227.7	216.2
兩年至五年內	2,308.4	491.7
	4,171.5	4,412.8
有抵押	7.8	640.0
無抵押	4,163.7	3,772.8
	4,171.5	4,412.8

附註：

- 1) 於2012年9月30日，本集團銀行借貸按每年1.85%(2012年3月31日：0.75%)的平均邊際息率加香港銀行同業拆息率或其他相關銀行同業拆息率計息。
- 2) 於2012年9月30日，債券按每年2.0%(2012年3月31日：2.0%)之邊際息率加有關銀行同業拆息率計息。

16 其他負債

其他負債主要為非控股股東的墊款及會所債券。

17 或然負債

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
以本集團股權比例為限，就投資公司獲授銀行信貸作出之擔保	166.5	166.5

董事認為，由於財務擔保之公平值並不重大，故並無於簡明綜合財務報表內確認財務擔保。由於違約風險低，故於報告期末並無就財務擔保合約作出撥備。

18 承擔

	2012年9月30日 百萬港元	2012年3月31日 百萬港元
簡明綜合財務報表中已簽約但未撥備		
— 持作出售之發展/發展中物業之承擔	539.5	414.3
— 收購物業、廠房及設備之資本承擔	34.0	59.4
— 其他	—	159.1
	573.5	632.8
簡明綜合財務報表中已批准但未簽約		
— 持作出售之發展/發展中物業之承擔	134.2	149.8
— 收購物業、廠房及設備之資本承擔	79.0	16.7
	213.2	166.5
	786.7	799.3

此外，本集團於大中里權益之未支付資本承擔已於附註12中披露。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年9月30日止6個月

19 關連交易

除簡明綜合財務狀況表所示與關連人士之結餘外，本集團期內與關連人士進行之重大交易如下：

A) 與若干酌情信託(本公司五名董事為其酌情受益人)所控制之實體進行之交易，該等信託於該等實體及本公司均擁有實益控權權益：

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
與該等實體之交易：		
本集團收取之租金收入	1.5	1.2
本集團收取之管理服務費	1.0	0.7
本集團提供之其他服務	0.1	0.1

B) 與本集團聯營公司及共同控制實體之交易

期內，本集團與其聯營公司及共同控制實體進行之重大交易如下：

	截至9月30日止6個月	
	2012年 百萬港元	2011年 百萬港元
本集團與一家聯營公司(興勝創建控股有限公司)及其附屬公司進行建築服務之交易總值	60.4	92.4
向聯營公司收取之管理費及其他經營服務費	4.9	3.9
向共同控制實體收取之管理費及其他經營服務費	9.4	12.1
向聯營公司收取之利息收入	0.1	0.2
向共同控制實體收取之利息收入	8.0	6.5
向聯營公司提供服務	—	0.1

C) 主要管理人員之酬金

主要管理人員於期內之酬金合共為11.4百萬港元(截至2011年9月30日止6個月：11.0百萬港元)。

Corporate Information and Investors' Calendar

公司資料及投資者日誌

CHAIRMAN

主席

CHA Mou Sing Payson
查懋聲

DEPUTY CHAIRMAN AND MANAGING DIRECTOR

副主席兼董事總經理

CHA Mou Zing Victor
查懋成

EXECUTIVE DIRECTORS

執行董事

CHA Yiu Chung Benjamin
查耀中
CHUNG Sam Tin Abraham#
鍾心田
TANG Moon Wah
鄧滿華

Also alternate to CHA Mou Sing Payson
兼任查懋聲之替代董事

NON-EXECUTIVE DIRECTORS

非執行董事

Ronald Joseph ARCULLI
夏佳理
CHA Mou Daid Johnson
查懋德
CHEUNG Tseung Ming
張昌明
WONG CHA May Lung Madeline
王查美龍

INDEPENDENT NON- EXECUTIVE DIRECTORS

獨立非執行董事

CHENG Kar Shun Henry
鄭家純
CHEUNG Kin Tung Marvin
張建東
CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖
HO Pak Ching Loretta
何柏貞
QIN Xiao
秦曉

AUDIT COMMITTEE

審核委員會

CHEUNG Kin Tung Marvin (*Chairman*)
張建東(主席)
CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖
HO Pak Ching Loretta
何柏貞

REMUNERATION COMMITTEE

薪酬委員會

CHENG Kar Shun Henry (*Chairman*)
鄭家純(主席)
CHA Mou Zing Victor
查懋成
CHEUNG Wing Lam Linus
張永霖
QIN Xiao
秦曉

NOMINATION COMMITTEE

提名委員會

CHA Mou Sing Payson (*Chairman*)
查懋聲(主席)
CHEUNG Kin Tung Marvin
張建東
HO Pak Ching Loretta
何柏貞
QIN Xiao
秦曉

COMPANY SECRETARY

公司秘書

MAK Sau Ching
麥秀貞

REGISTERED OFFICE

註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

PRINCIPAL OFFICE

主要辦事處

23/F, China Merchants Tower
Shun Tak Centre
168-200 Connaught Road Central
Hong Kong
香港干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈23樓

INDEPENDENT AUDITOR

獨立核數師

Deloitte Touche Tohmatsu
德勤•關黃陳方會計師行

PRINCIPAL BANKERS

主要往來銀行

The Hongkong and Shanghai Banking
Corporation Limited
香港上海滙豐銀行有限公司
Standard Chartered Bank
渣打銀行
Hang Seng Bank Limited
恒生銀行有限公司

SHARE REGISTRARS

股份過戶登記處

HONG KONG

香港

Computershare Hong Kong
Investor Services Limited
Shops 1712-1716, 17/F
Hopewell Centre
183 Queen's Road East, Hong Kong
香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

CAYMAN ISLANDS

開曼群島

Maples Corporate Services Limited
P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

LEGAL ADVISORS

法律顧問

HONG KONG LAWS

香港法律

Mayer Brown JSM
孖士打律師行
Kao, Lee & Yip
高李葉律師行

CAYMAN ISLANDS LAWS

開曼群島法律

Maples and Calder

SEHK STOCK NAME

聯交所股份名稱

HKR Int'l
香港興業國際

SEHK STOCK CODE

聯交所股份代號

00480

WEBSITE

網址

www.hkri.com

INVESTORS' CALENDAR

投資者日誌

2012/2013 INTERIM DIVIDEND

2012/2013年度中期股息

Closure of Registers

暫停股份登記

6 and 7 December 2012
2012年12月6日及7日

Payment Date

派發日期

14 December 2012
2012年12月14日



www.hkri.com

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)

香港干諾道中168號信德中心招商局大廈23樓

HKR INTERNATIONAL LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

23/F, China Merchants Tower, Shun Tak Centre,

168 Connaught Road Central, Hong Kong