

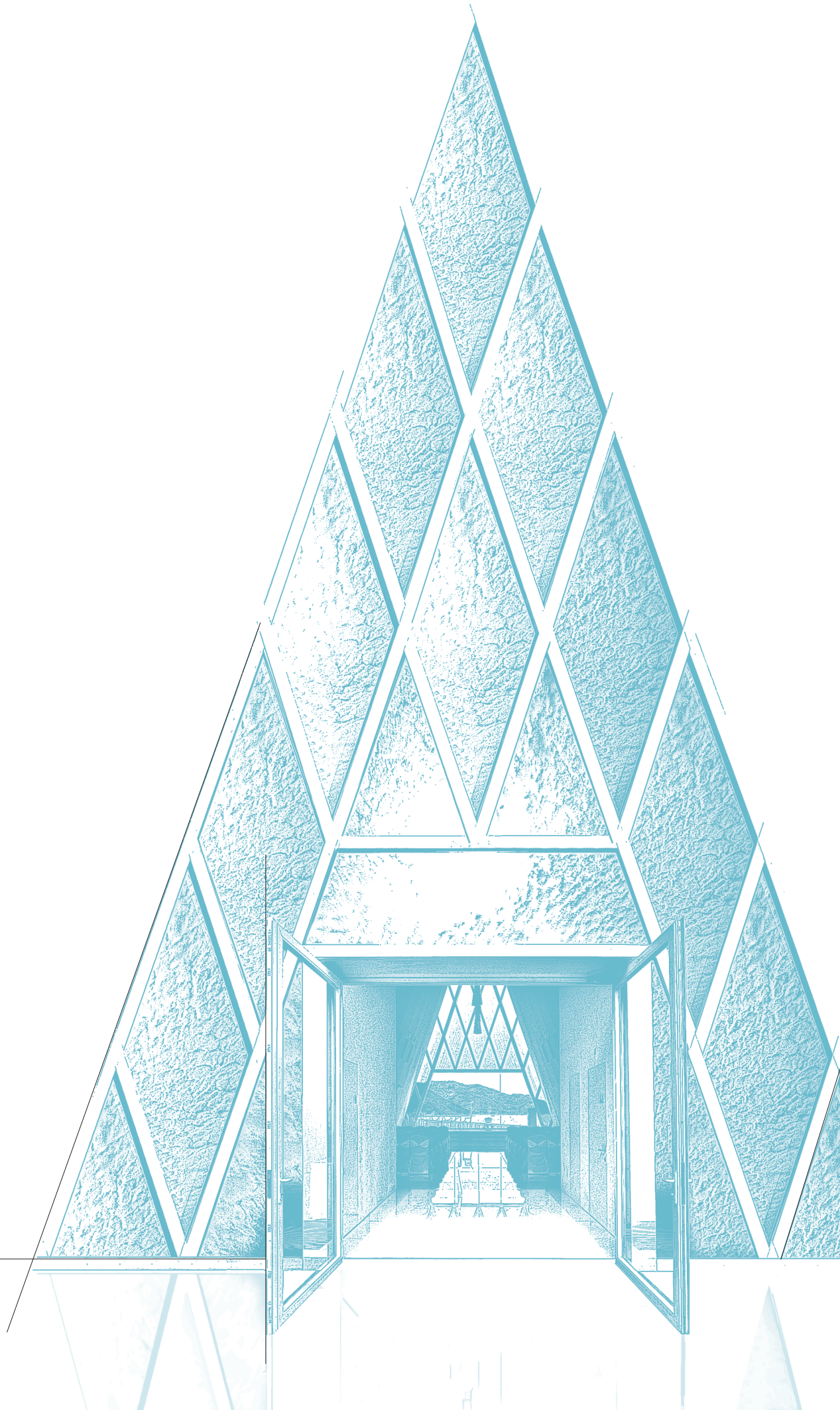
HKR

INTERNATIONAL LTD.
香港興業國際集團

STOCK CODE 股份代號 : 00480

Interim Report 2013/14 中期報告
WE CREATE A LIFESTYLE





目錄

業務及財務概要	2
管理層討論及分析	3
• 中期業績	
• 中期股息	
• 業務回顧	
• 展望	7
• 人力資源	
• 資訊科技	
• 財務回顧	8
其他資料	10
簡明綜合財務報表審閱報告	15
簡明綜合損益表	16
簡明綜合損益及其他全面收益表	17
簡明綜合財務狀況表	18
簡明綜合權益變動報表	20
簡明綜合現金流量表	23
簡明綜合財務報表附註	24
公司資料	封底內頁

業務及財務概要

業務概要

於回顧期內及其後的事項

- 4月**
- 發行560.0百萬港元之七年期非上市票據
 - 設立10.0億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)，並於香港聯合交易所有限公司上市
 - 愉景灣的發展商香港興業有限公司獲《資本雜誌》及南華傳媒所出版的其他三本商業雜誌頒發「2013資本傑出環保企業榮譽大獎」
- 5月**
- 根據中期票據計劃發行238.0百萬港元之七年期非上市票據
- 6月**
- 2012/2013年度全年業績公佈
 - 荃灣DAN6開始預售
- 7月**
- 查耀中先生辭任執行董事及亞太業務部總監
- 8月**
- 與南豐發展有限公司以50：50合營合作形式成功投得九肚地塊發展住宅項目
 - 就出售The Sentosa Resort & Spa位處之土地及樓宇訂立買賣協議，並尚待完成
 - 舉行2013年股東週年大會
- 10月**
- 陳子明先生提早退任發展及市場部及香港業務部總監
 - 就出售位於曼谷Sathorn Road之土地及樓宇訂立買賣協議，並尚待完成
 - 成功投得位於屯門之地塊作住宅及零售發展
 - 香港愉景灣酒店獲生活易頒發新婚生活易大賞2013之「新人至愛新酒店婚宴」獎

財務概要

	截至9月30日止6個月		截至2013年
	2013年	2012年	3月31日止年度
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
		(重列)	(重列)
業績			
營業額	1,912.1	2,183.2	5,298.3
本公司擁有人應佔溢利	219.2	585.0	1,000.1
已派股息	67.5	108.0	148.5
每股盈利(港仙)	16.2	43.3	74.1

	2013年	2012年	2013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
		(重列)	(重列)
財務狀況			
資產總值	27,687.5	24,991.5	26,686.6
負債總額	9,743.3	8,069.5	9,011.1
本公司擁有人應佔權益	15,659.3	14,950.2	15,492.0
每股資產淨值(港元)	11.6	11.1	11.5

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」)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」及統稱「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本公司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。

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月全部售出。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。

管理層討論及分析

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，並直達興建中的上海地鐵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

嘉興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，該購物中心、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擁有196個單位之超級豪華公寓式住宅大廈的147個單位已售出，超過92%之已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個單位的住宅大廈）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%。

本集團持有Chelsea Garden 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60,700平方米，作為土地儲備。

除上文披露者外，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的平均入住率錄得輕微增長至約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，本集團訂立買賣協議以代價210.9百萬坡元(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Travel + Leisure雜誌評選為2013年全球最佳五百間酒店之一，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月試業並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旅客的需要。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月獲得生活易頒發新婚生活易大賞2013之「新人至愛新酒店婚宴」獎。

除於愉景灣酒店持有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，整體營業額主要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情況，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。

管理層討論及分析

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，並於本年底關閉位於英國之廠房。

興勝集團(摘錄自興勝2013/2014年度中期報告)

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企業夥伴訂立的合營安排下的項目價值約為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，成交量亦逐漸回升。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、強勁的用戶需求及有限住房供應，潛在的住宅需求依然巨大。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的經濟發展及物業市場前景之正面訊息。預期現正進行的城市化進程仍將蓬勃發展。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以探索內地(尤其在長江三角洲一帶地區)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，引證本集團緊貼香港旅遊業及商務旅遊增長所帶來的商機。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。

人力資源

於2013年9月30日，本集團在香港及海外的僱員總人數為3,650名(包括興勝集團全職僱員)。本集團重視其人力資本管理，積極吸納、挽留及培育人材。

本集團透過參與不同的招聘活動，積極對外推廣「香港興業」的品牌知名度，以招攬人才加入公司服務，亦為員工提供適切業務所需的培訓課程及發展機會。本集團繼續深化其企業願景、使命及價值觀，包括推出全新的員工迎新課程。

資訊科技

本集團極之重視環保。與去年同期相比(不包括興勝集團)，儘管加入更多伺服器以支援本集團之業務增長及額外資訊科技服務需求，本集團透過伺服器虛擬化成功節省11%的能源消耗。本集團預期於2013年年終前，當大部分伺服器轉至虛擬化平台後，將可節省更多能源。此外，實行無帶備份方案使備份過程更有效率、修復過程更為快速及每年可節省超過600個備份帶，使效率提高之餘亦大量減少固體廢物的產生。

為方便及支持業務功能以及改善質量監控過程，本集團已執行新應用程式，並正升級質量監控系統，務求於2013年年終前提供更佳功能及面貌。

管理層討論及分析

財務回顧

股東資金

於2013年9月30日，本集團的股東資金增加167.3百萬港元至15,659.3百萬港元(2013年3月31日：15,492.0百萬港元(重列))。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20.8%(2013年3月31日：24.0%(重列))。

主要投資業務

於本期間，本集團獲得來自上海大中里項目373.7百萬港元之股東貸款還款。大中里項目主要發展位於中華人民共和國(「中國」)上海靜安區的投資物業及酒店物業，本集團持有當中50%股權。

此外，本集團持有31%權益的東涌項目，於商場及住宅停車位之銷售完成後已償還226.9百萬港元之股東貸款予本集團。

本集團於2013年4月支付200.2百萬港元之餘款，完成收購東京一幢辦公室大樓之投資權益。

於本期間，在出售新加坡The Sentosa Resort & Spa之代價1,289.7百萬港元中，已收取19.2百萬港元之訂金。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。

於本期間，本集團亦出售位於香港荃灣之若干工業投資物業，為本集團帶來80.0百萬港元現金。出售預期於2014年完成。

於香港，本集團透過一家50：50權益比例之合營公司，成功以代價1,220.0百萬港元(本集團應佔：610.0百萬港元)投得一幅位於沙田九肚之地塊。

流動資金

於2013年9月30日，本集團持有現金及證券投資總額4,709.9百萬港元(2013年3月31日：3,407.8百萬港元(重列))以及銀行借貸、債券及其他貸款總額6,169.4百萬港元(2013年3月31日：5,271.4百萬港元(重列))。

本集團於2013年4月初成功發行560.0百萬港元之七年期非上市票據。隨後本集團設立10.0億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)，並於香港聯合交易所有限公司上市。於2013年5月，已根據中期票據計劃發行總額238.0百萬港元之七年期非上市票據。

資本負債比率

本集團的資本負債比率維持於11.6%(2013年3月31日：14.0%(重列))之低水平，此比率乃按本集團於2013年9月30日的綜合借貸淨額除股東資金計算。

銀行信貸及其他貸款

本集團密切監察其流動資金需求，並在適當時候為其發展項目及營運安排融資。於2013年9月30日，未動用之信貸融資額增加411.1百萬港元至約4,612.0百萬港元(2013年3月31日：4,200.9百萬港元(重列))。

於2013年9月30日，銀行借貸、債券及其他貸款組合中還款期一年內償還的佔31.3%(2013年3月31日：34.2%(重列))、一至兩年內償還的佔55.9%(2013年3月31日：13.7%(重列))、兩至五年內償還的佔0%(2013年3月31日：52.1%(重列))及五年以上償還的佔12.8%(2013年3月31日：無)。

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對的外匯風險，本集團維持對沖倉盤及適當地使用貨幣掉期／期貨安排。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9月30日，本公司若干附屬公司將52.6百萬港元(2013年3月31日：27.2百萬港元(重列))之銀行存款作抵押，以獲授銀行信貸。

於2013年9月30日，賬面值約為1,248.5百萬港元(2013年3月31日：1,168.2百萬港元(重列))之若干租賃土地及樓宇、投資物業及持作出售之發展／發展中物業已抵押予銀行，以取得所動用之銀行貸款。

此外，本公司其中一家附屬公司之資產及承擔(於2013年9月30日之資產總值為5.4百萬港元(2013年3月31日：66.2百萬港元))已作固定及浮動抵押，以獲授銀行信貸。

於2013年9月30日，本公司一家附屬公司將應收之公司間債務36.1百萬港元(2013年3月31日：40.4百萬港元)作後償保證，以獲授銀行信貸。

或然負債

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於2013年9月30日為163.2百萬港元(2013年3月31日：168.8百萬港元)。本集團於該等被投資公司之權益分類為其他非流動資產。

除上文披露者外，於2013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、相關股份及債權證之權益

於2013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、相關股份及債權證中，擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內；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或淡倉如下：

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	-	16,867,074 (附註a)	618,895,387 (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	
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	

相聯法團－興勝創建控股有限公司(「興勝」)自2013年4月1日起為附屬公司

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	735,712	-	3,574,272 (附註a)	115,666,069 (附註b)	119,976,053	22.37	
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	179,669	-	-	117,865,220 (附註b)	118,044,889	22.01	
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	117,865,219 (附註b)	117,865,219	21.98	
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	-	-	-	117,696,615 (附註e及f)	117,696,615	21.95	
夏佳理	信託受益人	58,000	-	-	-	58,000	0.01	
鍾心田	實益擁有人	63,819	-	-	-	63,819	0.01	
何柏貞	實益擁有人	12,859	-	-	-	12,859	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(「CCM Trust」)及LBJ Regents Limited(「LBJ Regents」)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及LBJ Regents法團受託人持有而董事屬於酌情受益人。
- 該董事為由名為CCM Trust及LBJ Regents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。
- 115,666,069股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust及LBJ Regents之法團受託人持有而該董事屬於酌情受益人。
- 該董事為由名為LBJ Regents之法團受託人所持的另一酌情信託之創立人及其中的酌情受益人。該信託被視為擁有2,030,546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2013年9月30日，董事或本公司之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、相關股份及債權證中，概無擁有記錄於本公司根據證券條例第352條須存置之登記冊內，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。

主要股東

於2013年9月30日，根據本公司按證券及期貨條例第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	91,894,801 (附註b)	6.81
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) 91,894,801股股份乃由LBJ Regents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2013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記錄於本公司根據證券條例第336條須存置之登記冊內。

股份期權計劃

本公司

本公司現時之股份期權計劃於2011年9月8日獲採納(「2011年香港興業計劃」)，按2011年香港興業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年香港興業計劃，可向(其中包括)本公司、其附屬公司及／或其聯營公司之董事、全職僱員及任何顧問授出股份期權。根據2011年香港興業計劃，就授出股份期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2013年11月27日)已發行股本的10%。自2011年香港興業計劃實施以來，概無根據該計劃授出任何股份期權。

興勝

興勝現有之股份期權計劃於2011年9月21日獲採納(「2011年興勝計劃」)，按2011年興勝計劃將可授出股份之上市地位亦已於2011年9月21日獲聯交所上市委員會批准。根據2011年興勝計劃，可向(其中包括)興勝、其附屬公司及聯營公司之董事、全職僱員及任何顧問授出股份期權。根據2011年興勝計劃，就授出購股份期權而可供認購的興勝股份總數為48,755,967股，相等於興勝於2011年興勝計劃獲採納之日已發行股本的10%。自2011年興勝計劃實施以來，概無根據該計劃授出任何股份期權。

其他資料

董事認購股份或債權證之權利

於本期間，本公司董事並無根據本公司任何股份期權計劃獲授或行使任何股份期權。

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，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

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。

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該股東週年大會回應任何提問，以確保董事會能對公司股東之意見有公正的了解。

持續關連交易

因應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皆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)於本期間曾向若干海寧集團(「海寧集團」)之成員公司就海寧項目(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%的權益。據此，就上市規則而言，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(即向海寧集團成員公司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，本集團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。

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內幕消息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。

董事資料之變更

根據上市規則第13章第13.51B(1)條，下列本公司董事於本公司2012/2013年度年報刊發日期後變更其資料並須予披露：

查耀中先生於2013年7月17日辭任本公司執行董事及亞太業務部總監之職務。

自2013年10月1日起，鄧滿華先生於本公司之行政職銜由中國業務部總監及項目部總監變更為集團項目總監，以同時監督香港、中國及亞太區房地產發展之項目管理。

自2013年10月1日起，鍾心田先生除出任本公司財務部總監外，亦兼任營運部總監，以監督愉景灣、酒店業務及潔具製造之營運單位。

夏佳理先生於2013年10月24日獲委任為富衛集團董事會之主席，並為香港證券及投資學會榮譽會員。

張建東博士於2013年11月1日獲委任為香港公開大學諮議會成員。

何柏貞女士於2013年9月獲重新委任為香港房屋協會薪酬委員會成員。

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2013年9月30日附有本公司控權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報告責任。

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50.0億港元之可轉換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個人實益股東，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(據彼所知)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當時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條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.22條之規定，並參照第13.16條之規定，下列為於2013年9月30日提供予本公司聯屬公司就獲授融資之財政資助及擔保的詳情。

於2013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4,570.1百萬港元的墊款。

大中里集團從事發展位於中國上海靜安區的若干物業，本集團持有其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。

於2013年9月30日，本集團亦向若干聯屬公司提供合共1,737.6百萬港元的墊款。本集團持有該等聯屬公司31%至50%的權益。

於2013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6,307.7百萬港元，相當於本集團於2013年9月30日的綜合有形資產淨值15,659.3百萬港元的40.3%。

於2013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	15,272.5	7,634.9
流動資產	3,074.7	1,501.8
流動負債	(11,802.8)	(5,888.7)
流動負債淨額	(8,728.1)	(4,386.9)
非流動負債	(4,530.9)	(1,885.0)
股東盈餘	2,013.5	1,363.0

審閱中期報告

本集團本期間的中期報告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
主席
查懋聲

香港，2013年11月27日

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

本核數師行已審閱列載於第16頁至第42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2013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損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、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，2013年11月27日

簡明綜合損益表

截至2013年9月30日止6個月

	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	10	4.0	45.3
未變現之收益	10	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	7	219.2	585.0
非控股權益		109.4	121.6
		328.6	706.6
每股盈利	9		
基本(港仙)		16.2	43.3

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2013年9月30日止6個月

	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	328.6	706.6
其他全面(開支)收益：		
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	(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	0.5	(0.1)
期內其他全面收益(開支)(扣除稅項後)	16.3	(14.8)
期內全面收益總額	344.9	691.8
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	110.1	121.7
	344.9	691.8

簡明綜合財務狀況表

於2013年9月30日

	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	10	7,283.7	6,934.1
物業、廠房及設備	11	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	12	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	13	136.4	995.4
應收合約工程款項		99.4	122.0
應收進度款項	14	21.7	68.3
應收保固金	15	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	16	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	17	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	18	1,929.0	1,801.4
一年內到期之其他負債	19	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

	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)
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	18	4,240.4	3,470.0
一年後到期之其他負債	19	1,389.0	1,490.7
遞延稅項負債		233.0	197.9
		5,862.4	5,158.6
		17,944.2	17,675.5
資本及儲備			
股本		337.5	337.5
儲備		15,321.8	15,154.5
本公司擁有人應佔權益		15,659.3	15,492.0
非控股權益		2,284.9	2,183.5
		17,944.2	17,675.5

簡明綜合權益變動報表

截至2013年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	投資物業	資產	投資	匯兌儲備	資本	非控股權益	總計			
	百萬港元	重估儲備 百萬港元 (附註a)	重估儲備 百萬港元	重估儲備 百萬港元	重估儲備 百萬港元	重估儲備 百萬港元 (附註b)	百萬港元	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
調整	-	(7.7)	-	-	-	-	-	-	(7.7)	536.2	528.5
於2012年4月1日(重列)	337.5	8,739.2	2,603.8	1,537.9	2.8	22.2	1,241.6	3.1	14,488.1	1,856.8	16,344.9
本年度溢利	-	1,000.1	-	-	-	-	-	-	1,000.1	338.0	1,338.1
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	115.5	-	115.5	1.1	116.6
分佔合營公司及一家聯營公司之 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	26.2	-	26.2	-	26.2
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	11.5	-	-	11.5	-	11.5
出售可供出售金融資產時重新 分類至損益	-	-	-	(0.9)	-	-	-	-	(0.9)	-	(0.9)
可供出售金融資產公平值變動產生之 遞延稅項	-	-	-	(0.4)	-	-	-	-	(0.4)	-	(0.4)
本年度全面收益總額	-	1,000.1	-	-	-	10.2	141.7	-	1,152.0	339.1	1,491.1
年內未變現公平值淨收益轉撥至投資 物業重估儲備	-	(667.8)	667.8	-	-	-	-	-	-	-	-
年內已變現公平值淨收益轉撥自投資 物業重估儲備	-	28.9	(28.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
增購附屬公司權益	-	0.4	-	-	-	-	-	-	0.4	(1.2)	(0.8)
已派股息	-	(148.5)	-	-	-	-	-	-	(148.5)	-	(148.5)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.2)	(11.2)
於2013年3月31日(重列)	337.5	8,952.3	3,242.7	1,537.9	2.8	32.4	1,383.3	3.1	15,492.0	2,183.5	17,675.5

	本公司擁有人應佔										
	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	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)	非控股權益 百萬港元	總計 百萬港元	總計 百萬港元
於2013年4月1日(重列)	337.5	8,952.3	3,242.7	1,537.9	2.8	32.4	1,383.3	3.1	2,183.5	15,492.0	17,675.5
期內溢利	-	219.2	-	-	-	-	-	-	109.4	219.2	328.6
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(70.1)	-	0.7	(70.1)	(69.4)
分佔合營公司及一家聯營公司之 匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	115.4	-	-	115.4	115.4
一家附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(39.4)	-	-	(39.4)	(39.4)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	9.2	-	-	-	9.2	9.2
可供出售金融資產公平值變動產生之 遞延稅項	-	-	-	-	-	0.5	-	-	-	0.5	0.5
期內全面收益總額	-	219.2	-	-	-	9.7	5.9	-	110.1	234.8	344.9
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))	-	(187.6)	187.6	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	-	106.7	(106.7)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(67.5)	-	-	-	-	-	-	-	(67.5)	(67.5)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.7)	-	(8.7)
於2013年9月30日(未經審核)	337.5	9,023.1	3,323.6	1,537.9	2.8	42.1	1,389.2	3.1	2,284.9	15,659.3	17,944.2

簡明綜合權益變動報表

截至2013年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔							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)		
於2012年4月1日(經審核)	337.5	8,746.9 (7.7)	2,603.8	1,537.9	2.8	22.2	1,241.6	3.1	14,495.8	1,320.6	15,816.4
於2012年4月1日(重列)	337.5	8,739.2	2,603.8	1,537.9	2.8	22.2	1,241.6	3.1	14,488.1	1,856.8	16,344.9
期內溢利	-	585.0	-	-	-	-	-	-	585.0	121.6	706.6
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	23.6	-	23.6	0.1	23.7
分佔合營公司及一家聯營公司之 匯兌儲備(附註c)	-	-	-	-	-	-	(46.6)	-	(46.6)	-	(46.6)
可供出售金融資產之公平價值變動	-	-	-	-	-	8.2	-	-	8.2	-	8.2
可供出售金融資產公平價值變動產生之 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	121.7	691.8
期內未變現公平價值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備(附註7(i))	-	(403.2)	403.2	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平價值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備(附註7)	-	36.1	(36.1)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(108.0)	-	-	-	-	-	-	(108.0)	-	(108.0)
已向非控股股東派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.7)	(6.7)
於2012年9月30日(未經審核及重列)	337.5	8,849.1	2,970.9	1,537.9	2.8	30.3	1,218.6	3.1	14,950.2	1,971.8	16,922.0

附註：

(a) 投資物業重估儲備為本集團之附屬公司、合營公司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價值淨收益，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價值收益變現時，有關未變現公平價值淨收益將轉撥至累計溢利。

(b) 資本贖回儲備指相當於贖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。本公司可根據組織章程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，分佔合營公司及一家聯營公司之匯兌儲備包括因換算合營公司之權益引致之匯兌收益33.6百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：匯兌虧損14.1百萬港元)及因構成境外業務部分投資淨額之貸款引致之匯兌收益80.5百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：匯兌虧損32.2百萬港元)。

簡明綜合現金流量表

截至2013年9月30日止6個月

	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)
營運業務所得現金淨額	919.2	176.6
投資業務(所用)所得現金淨額		
出售投資物業之所得款項	12.5	369.0
聯營公司之償還款項	232.1	–
貸款予合營公司	(610.0)	–
貸款予合營公司之償還款項	393.4	–
添置物業、廠房及設備	(75.0)	(165.5)
添置投資物業	(230.1)	(79.5)
存入已抵押銀行存款	(25.4)	(24.1)
其他投資現金流量	3.2	(6.0)
	(299.3)	93.9
融資業務所得(所用)現金淨額		
新增銀行及其他借貸	1,419.1	4,094.7
償還銀行及其他貸款	(485.8)	(4,446.4)
已派股息	(67.5)	(108.0)
已向非控股股東派付股息	(8.7)	(6.7)
償還非控股股東之墊款	(98.6)	–
墊款自非控股股東	7.4	–
其他融資現金流量	(85.0)	(54.3)
	680.9	(520.7)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	1,300.8	(250.2)
期初之現金及現金等值項目	3,081.6	2,813.7
匯率變動之影響	(83.9)	7.8
期末之現金及現金等值項目	4,298.5	2,571.3
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	4,298.5	2,571.3

簡明綜合財務報表附註

截至2013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。

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

有關綜合賬目、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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

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。公平值資料之披露載於附註22。

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：

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
簡明綜合損益表		
<i>對期內溢利之影響</i>		
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)
期內溢利之增加淨額	36.7	59.3
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
	36.7	59.3

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
簡明綜合損益及其他全面收益表		
<i>對期內其他全面收益之影響</i>		
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	(0.7)	-
期內其他全面收益增加淨額	0.7	-
期內全面收益總額增加淨額	37.4	59.3
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	37.4	59.3
	37.4	59.3

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

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
	17,506.8	453.4	17,960.2
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
	7,236.0	1,490.4	8,726.4
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
	2,605.5	1,247.0	3,852.5
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
	5,074.7	83.9	5,158.6
對資產淨值之總影響	17,062.6	612.9	17,675.5
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
對權益之總影響	17,062.6	612.9	17,675.5

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	430.2	157.8	227.0	208.0	145.7	71.4	672.0	1,912.1
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a)	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	48.8	78.6	61.5	17.4	(7.7)	(55.4)	30.3	173.5
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b)								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								219.2

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

	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	639.8	150.1	217.4	169.4	153.1	102.1	751.3	2,183.2
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c)	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	113.8	108.6	25.1	(6.0)	(6.0)	(48.8)	75.6	262.3
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d)								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								585.0

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所產生之遞延稅項。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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	–
	83.6	52.6
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)
	71.9	41.1
銀行及其他貸款安排費用	17.0	5.7
	88.9	46.8

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
	92.4	75.7

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

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
	35.4	56.7
本期間遞延稅項(附註)	34.6	4.0
	70.0	60.7

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
	34.6	4.0

7. 本公司擁有人應佔期內溢利

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
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	337.9	345.0
遞延稅項(支出)抵免	(27.0)	0.3
非控股權益應佔	(65.1)	(70.9)
	245.8	274.4
— 合營公司，扣除遞延稅項(附註12)	(58.0)	118.3
— 聯營公司，扣除遞延稅項	(0.2)	10.5
	187.6	403.2
(ii) 期內出售投資物業之累計已變現收益淨額：		
— 本集團		
出售投資物業之收益(附註10)	4.0	45.3
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)	5.3	41.4
非控股權益應佔	(4.8)	(16.1)
— 聯營公司		
過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益	104.1	—
	108.6	70.6
(iii) 經營溢利	29.7	147.3
小計	325.9	621.1
減：過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益	(106.7)	(36.1)
本公司擁有人應佔期內溢利	219.2	585.0

8. 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—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

簡明綜合財務報表附註

截至2013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	
	2013年 百萬港元	2012年 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)	219.2	585.0

	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	1,350,274,367	1,350,274,367

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。

10. 投資物業

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
公平值		
期初	6,934.1	6,551.1
貨幣調整	(11.9)	35.4
添置	314.7	47.8
於損益確認之公平值變動		
– 出售時之已變現收益	4.0	45.3
– 未變現之收益	337.9	345.0
出售	(12.5)	(369.0)
轉撥至物業、廠房及設備(附註11)	(38.2)	–
轉撥至持作出售之發展/發展中物業	(244.4)	–
期末	7,283.7	6,655.6

截至2013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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
已收銷售所得款項	12.5	369.0
收購之原成本值	(3.2)	(282.3)
過往年度已確認之公平值變動累計收益(附註7)	(5.3)	(41.4)
期內出售時確認之已變現收益	4.0	45.3

投資物業於2013年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益約337.9百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：345.0百萬港元(重列))，已於期內簡明綜合損益表中確認。

本集團於2013年9月30日、2013年3月31日及於將投資物業轉撥至物業、廠房及設備以及持作出售之發展/發展中物業當日之投資物業公平值乃按以下與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計算。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
戴德梁行有限公司及 仲量聯行有限公司	香港及中華人民共和國(「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	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)
賬面淨值		
於4月1日	3,087.4	2,719.3
貨幣調整	(39.1)	15.5
添置	75.0	166.2
出售	(4.5)	(2.9)
折舊	(92.4)	(75.7)
已確認減值虧損撥回	-	2.3
轉撥自投資物業(附註10)	38.2	-
轉撥至持作出售之發展/發展中物業	(0.8)	-
轉撥至分類為持作出售資產(附註16)	(609.7)	-
於9月30日	2,454.1	2,824.7

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

12. 合營公司之權益

本集團於合營公司之權益包括於大中里物業有限公司(「大中里」)之50%股權，其分析如下：

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元 (重列)
於下列權益：		
大中里(附註)	6,415.2	6,725.9
其他合營公司	1,263.5	683.1
	7,678.7	7,409.0

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。

	2013年9月30日 百萬港元	2013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a)	830.4	715.0
分佔收購後溢利(附註b)	1,099.5	1,164.7
	1,930.0	1,879.8
貸款予大中里	4,485.2	4,846.1
	6,415.2	6,725.9

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12個月內行使權利，要求償還該等貸款。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合營公司之權益，以便於簡明綜合財務狀況表呈列。

大中里集團於2013年9月30日之財務資料概要如下：

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元
非流動資產		
在建投資物業	14,263.6	13,503.1
在建酒店物業及設備	868.5	731.1
其他非流動資產	133.1	139.2
	15,265.2	14,373.4
流動資產		
銀行結餘及現金	387.2	541.0
其他流動資產	242.1	169.4
	629.3	710.4
流動負債		
股東貸款	(8,970.4)	(9,692.2)
其他流動負債	(535.3)	(761.6)
	(9,505.7)	(10,453.8)
流動負債淨額	(8,876.4)	(9,743.4)
總資產減流動負債	6,388.8	4,630.0
非流動負債		
銀行貸款	(1,681.2)	-
遞延稅項負債	(847.6)	(870.4)
	(2,528.8)	(870.4)
資產淨值	3,860.0	3,759.6
本集團分佔資產淨值	1,930.0	1,879.8

	截至9月30日止6個月	
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元
在建投資物業公平值變動	(154.6)	315.4
其他營運收入扣除支出	(14.4)	(2.6)
遞延稅項抵免(支出)	38.7	(78.9)
期內除稅後淨(虧損)溢利	(130.3)	233.9
本集團分佔期內業績	(65.2)	116.9

附註：

(a) 截至2013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收益及本集團墊付予大中里因構成期內境外業務部分投資淨額之貸款(以美元及港元列值)換算引致之匯兌收益。

(b) 期內分佔大中里之收購後溢利減少，主要源於本集團分佔大中里之在建投資物業公平值虧損。

根據戴德梁行有限公司進行之估值，在建投資物業於2013年9月30日之公平值為14,263.6百萬港元(相當於11,309.6百萬人民幣)(2013年3月31日：13,503.1百萬港元(相當於10,904.7百萬人民幣))。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2013年9月30日止6個月，在建投資物業估值如上文所述增幅，原因是建築成本總額增加惟部分抵銷公平值虧損154.6百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：收益315.4百萬港元)。該虧損之應佔稅項抵免為38.7百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：稅項支出78.9百萬港元)，故扣除稅項後之公平值淨虧損為115.9百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：收益236.5百萬港元)，本集團分佔其公平值虧損之50%，即58.0百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：收益118.3百萬港元)。投資物業可以折舊並以合營公司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分經濟利益，而非透過出售實現。

大中里集團於2013年9月30日之資本承擔如下：

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元
已簽約但未撥備	5,277.4	5,724.7
已批准但未簽約	2,651.7	2,873.4
	7,929.1	8,598.1

大中里集團之資本承擔(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集團之直接借貸撥付資金。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

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 百萬港元	2013年3月31日 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	29.3	10.0
	136.4	995.4

14. 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
	21.7	68.3

15. 應收保固金

本集團已按相關合約條款結算建築服務之應收保固金。

保固金一般於已驗證工程應收款項中扣起。保固金之50%一般於完成時到期，餘下之50%則於建築賬目最後結賬時到期。應收保固金預期會於建築賬目最後結賬後12個月內結算。

16. 分類為持作出售資產

於2013年8月14日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以總代價210.9百萬坡元(相當於約1,289.7百萬港元)出售其於新加坡之酒店物業及租賃土地。交易須待若干條件及其他手續達成後，方告完成。該等物業於2013年9月30日之簡明綜合財務狀況表重新分類為「分類為持作出售資產」。

17. 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
	217.6	264.0

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365.8百萬港元(2013年3月31日：371.3百萬港元)。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。

18. 銀行及其他貸款

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元 (重列)
銀行貸款(附註a)	5,196.0	5,082.8
債券及票據(附註b)	973.4	188.6
	6,169.4	5,271.4
減：計入流動負債之金額(包括具可隨時要求償還條款之銀行貸款)	(1,929.0)	(1,801.4)
計入非流動負債之金額	4,240.4	3,470.0
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	1,929.0	1,801.4
一年至兩年內	3,448.7	722.8
兩年至五年內	-	2,747.2
五年以上	791.7	-
	6,169.4	5,271.4
有抵押	535.0	539.6
無抵押	5,634.4	4,731.8
	6,169.4	5,271.4

附註：

- (a) 於2013年9月30日，本集團銀行借貸按每年1.76%(2013年3月31日：1.88%(重列))之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。
- (b) 本公司於2013年4月2日發行560.0百萬港元七年期年票息率4.5%之非上市票據。其後於2013年4月10日，本公司設立10.0億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。本公司於2013年5月根據中期票據計劃發行合共238.0百萬港元七年期年票息率4.3%之非上市票據。
- 於2013年9月30日，債券按每年2.0%(2013年3月31日：2.0%)之邊際息率加有關銀行同業拆息率計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

19. 其他負債

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元 (重列)
非控股股東之墊款	532.5	623.5
會所債券	864.4	864.0
其他負債	14.4	15.0
	1,411.3	1,502.5
減：計入流動負債之一年內到期款項	(22.3)	(11.8)
一年後到期款項	1,389.0	1,490.7

20. 或然負債

	2013年9月30日 百萬港元	2013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	163.2	168.8

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。

21. 承擔

	2013年9月30日 百萬港元	2013年3月31日 百萬港元 (重列)
已簽約但未於簡明綜合財務報表中作撥備		
— 持作出售之發展／發展中物業之承擔	631.2	461.2
— 收購物業、廠房及設備之資本承擔	51.4	72.0
— 其他	17.5	22.2
	700.1	555.4
已批准但未簽約		
— 持作出售之發展／發展中物業之承擔	783.5	759.2
— 收購物業、廠房及設備之資本承擔	49.0	32.5
	832.5	791.7
	1,532.6	1,347.1

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。

22. 金融工具公平值計量

本集團金融資產按經常性基準計量之公平值

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等金融資產之公平值(特別是所使用的估值方法及輸入數據)，及根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度，將公平值計量分類到第一至第三級別之公平值層級。

	2013年 9月30日 之公平值 百萬港元	公平值層級 (附註a)
金融資產		
(i) 於簡明綜合財務狀況表分類為可供出售金融資產之上市股本證券(附註b)	59.3	第一級
(ii) 於簡明綜合財務狀況表分類為可供出售金融資產之非上市股本證券(附註c)	34.1	第三級
	93.4	

附註：

(a) 第一級公平值計量乃基於同類資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)而得出；

第二級公平值計量乃按資產或負債之可直接(即價格)或間接(即基於價格計算)觀察所得數據(第一級所述報價除外)而得出；及

第三級公平值計量乃使用估值方法(包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(不可觀察之數據))而得出。

(b) 上市股本證券於2013年9月30日以於活躍市場所報買入價估值。

(c) 本集團運用市場可比較公司作主要輸入數據，當中包括估值倍數，以釐定非上市股本證券於2013年9月30日之公平值。不可觀察之數據為估值倍數及因欠缺市場流通性之折讓。估值倍數包括企業價值／除利息及稅項前盈利，以及市盈率倍數。估值倍數越高或因欠缺市場流通性之折讓越低，則公平值越高。

由於管理層認為有關風險對本集團而言並不重大，故並無就相關不可觀察數據變動影響披露任何敏感度分析。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同級別之間並無任何轉撥。

金融資產第三級公平值計量之對賬

	非上市股本證券 百萬港元
於2013年4月1日	16.3
期內收購	4.7
其他全面收益之收益總額	13.1
於2013年9月30日	34.1

公平值計量及估值過程

本集團釐定適合第三級公平值計量之估值方法及輸入數據。

於估計非上市股本證券公平值時，本集團於可行情況下盡量利用市場可觀察數據。估值於各報告期末進行。倘資產公平值出現任何重大變動，本公司將向本集團管理層回報波動之原因。

有關於釐定資產公平值時採用之估值方法及輸入數據的資料披露如上。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年9月30日止6個月

23. 關聯方交易

除簡明綜合財務狀況表所示與關聯方結餘外，本集團期內與關聯方進行之重大交易／結餘如下：

(A) 關連交易

與若干酌情信託(於報告期末本公司4名(2012年：5名)董事為其酌情受益人)所控制之實體(或共同控制之合營公司)進行之關連交易。該等信託於該等實體及本公司擁有實益控權權益：

	截至9月30日止6個月		
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)	2012年 百萬港元 (先前呈列)
與該等實體之交易：			
本集團收取之租金收入	1.4	1.5	1.5
本集團收取之管理服務費	1.3	1.0	1.0
本集團收取之項目管理收入及地盤監督服務收入	3.5*	2.4*	—
來自合營公司之項目管理收入及地盤監督服務收入	1.2*	0.8*	—
本集團提供之其他服務	0.1	0.1	0.1

	2013年9月30日	2013年3月31日	2013年3月31日
	百萬港元	百萬港元 (重列)	百萬港元 (先前呈列)
與該實體之結餘：			
非控股股東之墊款	71.0*	63.6*	—

* 有關金額指關聯方與興勝集團訂立之交易及與興勝集團之結餘。

(B) 與本集團聯營公司及合營公司之交易

	截至9月30日止6個月		
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元 (重列)	2012年 百萬港元 (先前呈列)
有關本集團與興勝集團訂立之建築服務之交易總值	不適用#	不適用#	60.4
向聯營公司收取之管理費及其他經營服務費	0.5	4.9	4.9
向合營公司收取之管理費及其他經營服務費	11.5	9.4	9.4
向合營公司收取之建築收入	1.3*	4.9*	—
向聯營公司收取之利息收入	0.1	0.1	0.1
向合營公司收取之利息收入	8.4	8.0	8.0
豁免過往收取聯營公司之管理費	(10.6)	—	—
向聯營公司支付之租金費用	(0.3)*	(0.4)*	—

與興勝集團訂立之交易已於綜合入賬時悉數對銷。

* 有關金額指關聯方與興勝集團訂立之交易。

(C) 主要管理層人員酬金

期內，主要管理層人員薪酬為19.2百萬港元(截至2012年9月30日止6個月：11.4百萬港元)。

Corporate Information

公司資料

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

CHUNG Sam Tin Abraham#
鍾心田
TANG Moon Wah
鄧滿華

Also alternate to CHA Mou Sing Payson
兼任查懋聲之候補董事

NON-EXECUTIVE DIRECTORS 非執行董事

Ronald Joseph ARCULLI
夏佳理
CHA Mou Daid Johnson
查懋德
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 (Hong Kong)
Limited
渣打銀行(香港)有限公司
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, Wan Chai
Hong Kong
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東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



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