

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3月31日止年度

之

全年業績公告

業績

HKR International Limited 香港興業國際集團有限公司* (「本公司」) 董事 (「董事會」或「董事」) 謹此公告本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至2014年3月31日止年度之經審核全年業績。

本集團本年度持續經營業務之營業額為4,125.1百萬港元，較去年錄得之營業額5,119.4百萬港元 (重列) 減少19.4%。股東應佔溢利為834.6百萬港元，較去年股東應佔溢利998.3百萬港元減少16.4%。本年度每股基本盈利為61.8港仙，去年每股基本盈利則為73.9港仙。

股息

董事建議向於2014年9月3日名列本公司股東名冊之股東宣派截至2014年3月31日止年度之末期股息每股12港仙 (2013年：5港仙)。建議之末期股息於本公司2014年股東週年大會上獲批准後，將於2014年9月18日支付，並相當於本公司截至2014年3月31日止年度派發之股息總額 (2013年：8港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

就建議之末期股息，本公司之股份過戶登記總處及分處將於2014年9月2日及3日此兩天暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取截至2014年3月31日止年度之建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於2014年9月1日下午4時30分或以前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記手續。

經審核綜合損益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	3	4,125.1	5,119.4
銷售成本		(3,205.0)	(3,786.0)
毛利		920.1	1,333.4
其他收入		171.2	112.7
行政開支		(543.0)	(544.3)
其他收益及虧損	4	596.2	21.9
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		4.0	55.3
未變現之收益		444.0	459.9
財務費用	5	(172.6)	(121.8)
分佔聯營公司業績		0.3	92.0
分佔合營公司業績		(103.7)	282.3
除稅前溢利	6	1,316.5	1,691.4
稅項	7	(130.9)	(166.5)
持續經營業務本年度溢利		1,185.6	1,524.9
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度虧損	8	(129.6)	(186.8)
本年度溢利		1,056.0	1,338.1
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)			
來自持續經營業務	3	964.2	1,185.1
來自已終止經營業務		(129.6)	(186.8)
本公司擁有人應佔本年度溢利		834.6	998.3
非控股權益應佔本年度溢利			
來自持續經營業務		221.4	339.8
來自已終止經營業務		—	—
非控股權益應佔本年度溢利		221.4	339.8
就持續經營及已終止經營業務而言			
每股盈利	10		
基本(港仙)		61.8	73.9
就持續經營業務而言			
每股盈利	10		
基本(港仙)		71.4	87.8

經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
本年度溢利	<u>1,056.0</u>	<u>1,338.1</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	(134.9)	116.6
分佔一家聯營公司之匯兌儲備	0.7	0.8
分佔合營公司之匯兌儲備	111.9	25.4
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	(40.2)	—
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	0.7	11.5
出售時重新分類至損益	(1.9)	(0.9)
公平值變動產生之遞延稅項	0.4	(0.4)
	<u> </u>	<u> </u>
本年度其他全面(開支)收益(扣除稅項後)	<u>(63.3)</u>	<u>153.0</u>
本年度全面收益總額	<u><u>992.7</u></u>	<u><u>1,491.1</u></u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	771.4	1,150.2
非控股權益	221.3	340.9
	<u> </u>	<u> </u>
	<u><u>992.7</u></u>	<u><u>1,491.1</u></u>

經審核綜合財務狀況表

		於3月31日		
	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)	2012年 百萬港元 (重列)
非流動資產				
投資物業		7,437.8	6,934.1	6,551.1
物業、廠房及設備		2,350.8	3,087.4	2,719.3
預付租賃付款		7.6	25.9	36.5
聯營公司之權益		35.1	37.0	49.9
合營公司之權益		7,456.4	7,409.0	6,984.6
持至到期投資		197.7	144.2	83.9
可供出售金融資產		83.8	80.5	53.1
其他資產		140.7	210.6	125.6
已抵押銀行存款		49.8	24.4	—
遞延稅項資產		4.1	7.1	6.3
應收一家聯營公司款項		—	—	122.5
		<u>17,763.8</u>	<u>17,960.2</u>	<u>16,732.8</u>
流動資產				
存貨		69.0	126.2	177.3
持作出售物業		1,762.9	1,155.3	882.4
持作出售之發展／發展中物業		2,478.5	2,383.7	3,172.5
應收貿易賬款	11	211.2	995.4	241.9
應收合約工程款項		78.8	122.0	169.1
應收進度款項	12	63.2	68.3	67.2
應收保固金		97.5	81.5	85.4
按金、預付款項及其他金融資產		315.4	282.9	234.1
應收聯營公司款項		45.5	272.2	61.3
應收合營公司款項		140.6	74.7	58.2
可退回稅項		11.1	5.5	15.2
持至到期投資		63.8	74.3	158.8
已抵押銀行存款		2.0	2.8	3.1
銀行結餘及現金		5,311.8	3,081.6	2,813.7
		<u>10,651.3</u>	<u>8,726.4</u>	<u>8,140.2</u>

		於3月31日		
	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)	2012年 百萬港元 (重列)
流動負債				
應付貿易賬款、撥備及應計費用	13	1,545.1	1,465.0	1,109.5
應付合約工程款項		208.7	68.6	77.6
已收按金及其他金融負債		303.0	367.8	624.3
應付稅項		82.1	137.9	62.0
一年內到期之銀行及其他貸款		2,321.0	1,801.4	4,439.2
一年內到期之其他負債		14.0	11.8	14.9
		<u>4,473.9</u>	<u>3,852.5</u>	<u>6,327.5</u>
流動資產淨值		<u>6,177.4</u>	<u>4,873.9</u>	<u>1,812.7</u>
總資產減流動負債		<u>23,941.2</u>	<u>22,834.1</u>	<u>18,545.5</u>
非流動負債				
一年後到期之銀行及其他貸款		3,707.7	3,470.0	707.9
一年後到期之其他負債		1,406.4	1,490.7	1,329.9
遞延稅項負債		240.1	197.9	162.8
		<u>5,354.2</u>	<u>5,158.6</u>	<u>2,200.6</u>
		<u>18,587.0</u>	<u>17,675.5</u>	<u>16,344.9</u>
資本及儲備				
股本	14	337.5	337.5	337.5
儲備		15,858.4	15,154.5	14,152.4
		<u>16,195.9</u>	<u>15,492.0</u>	<u>14,489.9</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>16,195.9</u>	<u>15,492.0</u>	<u>14,489.9</u>
非控股權益		2,391.1	2,183.5	1,855.0
		<u>18,587.0</u>	<u>17,675.5</u>	<u>16,344.9</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

除若干物業及金融工具於各報告期末按公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則。

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： 過渡指引
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	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

本集團於本年度首次應用一套有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之五項準則，包括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「於其他實體權益之披露」、香港會計準則第27號（2011年經修訂）「獨立財務報表」及香港會計準則第28號（2011年經修訂）「於聯營公司及合營公司之投資」，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）之有關過渡指引。

香港會計準則第27號（2011年經修訂）僅為處理獨立財務報表，故不適用於本集團。

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。

本公司於興勝創建控股有限公司(「興勝」，於聯交所主板上市)具有49%擁有權權益。本公司於興勝之49%擁有權權益賦予本公司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年就興勝股份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之本公司股東(「分拆行動」)。自分拆行動後，本公司於興勝之49%擁有權權益並無變動。

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2002年完成分拆行動，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。於本集團過往綜合財務報表中，興勝被當作本公司之聯營公司並以權益會計法入賬。2013年3月31日之比較數字及於2012年4月1日之相關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」所載指引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作為共同控制實體入賬)。

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。董事決定,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,現根據香港財務報告準則第11號則應分類為合營公司,並繼續使用權益法入賬。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新的披露準則,適用於於附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益的實體。一般而言,香港財務報告準則第12號導致綜合財務報表就本集團於聯營公司、合營公司及擁有重大非控股權益之附屬公司之權益須作出更為全面的披露。

香港財務報告準則第13號公平值計量

於本年度,本集團已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號定立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引來源。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛,其公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目,惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內界定的以股份為基礎付款之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內界定的租賃交易,及與公平值相似但並非公平值的計量(如用於計量存貨的可變現淨值或用於用評估減值的使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產的公平值界定為在現時市況下於計量日期在主要(或最有利的)市場按有秩序交易出售資產將收取的價格(或轉讓負債時(倘須釐定負債的公平值)將支付的價格)。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使用另一項估值方法作出估計,公平值為平倉價格。此外,香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求前瞻應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡性條文,本集團並無就2013年同期作出香港財務報告準則第13號要求的任何新披露。除額外披露外,應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表內已確認金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)。於採納香港會計準則第1號(修訂本)時，本集團「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。此外，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。除上文提述呈列方式的變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

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年度及過往年度業績之影響如下：

綜合損益表

應用香港財務報告準則第10號對損益之影響

	截至3月31日止年度	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
持續經營業務		
營業額增加	1,498.3	1,411.8
銷售成本增加	(1,281.0)	(1,190.5)
其他收入增加	3.4	2.6
行政開支增加	(120.4)	(119.0)
其他收益及虧損增加(減少)	24.8	(0.5)
投資物業公平值變動增加		
出售時之已變現收益	4.0	31.2
未變現收益	55.7	73.3
財務費用增加	(7.7)	(5.7)
分佔聯營公司業績減少	(76.6)	(91.3)
分佔合營公司業績增加(減少)	3.5	(0.5)
稅項增加	(15.3)	(16.7)
	<hr/>	<hr/>
持續經營業務本年度溢利之增加淨額	88.7	94.7
已終止經營業務本年度虧損之淨影響	-	-
	<hr/>	<hr/>
	88.7	94.7
	<hr/>	<hr/>
下列應佔本年度溢利增加：		
本公司擁有人		
就持續經營業務而言	-	-
就已終止經營業務而言	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/>	<hr/>
非控股權益		
就持續經營業務而言	88.7	94.7
就已終止經營業務而言	-	-
	<hr/>	<hr/>
	88.7	94.7
	<hr/>	<hr/>
	88.7	94.7
	<hr/>	<hr/>

綜合損益及其他全面收益表

應用香港財務報告準則第10號對損益及其他全面收益之影響

	截至3月31日止年度	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
換算境外業務產生之匯兌差額(減少)增加	(0.1)	1.8
分佔一家聯營公司之匯兌儲備增加(減少)	0.2	(0.9)
分佔合營公司之匯兌儲備減少	(0.2)	—
	<hr/>	<hr/>
本年度其他全面收益(減少)增加淨額	(0.1)	0.9
	<hr/>	<hr/>
本年度全面收益總額增加淨額	88.6	95.6
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
下列應佔本年度全面收益總額增加：		
本公司擁有人	—	—
非控股權益	88.6	95.6
	<hr/>	<hr/>
	88.6	95.6
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務狀況表

應用香港財務報告準則第10號對於2012年4月1日之資產、負債及權益之影響

	於2012年 4月1日 先前呈報 百萬港元	調整 百萬港元	於2012年 4月1日 重列 百萬港元
非流動資產			
投資物業	6,135.2	415.9	6,551.1
物業、廠房及設備	2,642.3	77.0	2,719.3
預付租賃付款	29.7	6.8	36.5
聯營公司之權益	535.7	(485.8)	49.9
合營公司之權益	6,845.9	138.7	6,984.6
持至到期投資	83.9	–	83.9
可供出售金融資產	53.1	–	53.1
其他資產	125.6	–	125.6
遞延稅項資產	5.5	0.8	6.3
應收聯營公司款項	122.5	–	122.5
	<u>16,579.4</u>	<u>153.4</u>	<u>16,732.8</u>
流動資產			
存貨	145.8	31.5	177.3
持作出售物業	717.8	164.6	882.4
持作出售之發展／發展中物業	2,546.0	626.5	3,172.5
應收貿易賬款	82.1	159.8	241.9
應收合約工程款項	–	169.1	169.1
應收進度款項	–	67.2	67.2
應收保固金	–	85.4	85.4
按金、預付款項及其他金融資產	186.9	47.2	234.1
應收聯營公司款項	59.0	2.3	61.3
應收合營公司款項	58.0	0.2	58.2
可退回稅項	14.8	0.4	15.2
持至到期投資	158.8	–	158.8
已抵押銀行存款	3.1	–	3.1
銀行結餘及現金	2,628.8	184.9	2,813.7
	<u>6,601.1</u>	<u>1,539.1</u>	<u>8,140.2</u>

	於2012年 4月1日 先前呈報 百萬港元	調整 百萬港元	於2012年 4月1日 重列 百萬港元
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	777.4	332.1	1,109.5
應付合約工程款項	–	77.6	77.6
已收按金及其他金融負債	609.2	15.1	624.3
應付一家聯營公司款項	23.0	(23.0)	–
應付稅項	54.6	7.4	62.0
一年內到期之銀行及其他貸款	3,704.9	734.3	4,439.2
一年內到期之其他負債	14.9	–	14.9
	<u>5,184.0</u>	<u>1,143.5</u>	<u>6,327.5</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	707.9	–	707.9
一年後到期之其他負債	1,315.7	14.2	1,329.9
遞延稅項負債	156.5	6.3	162.8
	<u>2,180.1</u>	<u>20.5</u>	<u>2,200.6</u>
對資產淨值之影響總額	<u><u>15,816.4</u></u>	<u><u>528.5</u></u>	<u><u>16,344.9</u></u>
權益			
股本	337.5	–	337.5
儲備	14,158.3	(5.9)	14,152.4
非控股權益	1,320.6	534.4	1,855.0
對權益之影響總額	<u><u>15,816.4</u></u>	<u><u>528.5</u></u>	<u><u>16,344.9</u></u>

應用香港財務報告準則第10號對於2013年3月31日之資產、負債及權益之影響

	於2013年 3月31日 先前呈報 百萬港元	調整 百萬港元	於2013年 3月31日 重列 百萬港元
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
可退回稅項	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>

	於2013年 3月31日 先前呈報 百萬港元	調整 百萬港元	於2013年 3月31日 重列 百萬港元
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
應付一家聯營公司款項	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>
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><u>17,062.6</u></u>	<u><u>612.9</u></u>	<u><u>17,675.5</u></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><u>17,062.6</u></u>	<u><u>612.9</u></u>	<u><u>17,675.5</u></u>

截至該等綜合財務報表獲批准當日，香港會計師公會頒佈若干於本會計期間尚未強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預期日後採納香港財務報告準則第9號「金融工具」不會對就本集團之金融資產及金融負債呈報之金額造成重大影響。就本集團之持至到期投資及可供出售金融資產而言，應用香港財務報告準則第9號將會影響本集團之分類及計量，但直至完成詳細審閱之前，提供該影響之合理估計並不可行。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額及分部資料

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六個營運部門：物業發展、物業投資、提供服務（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）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。

專門從事製造及銷售潔具產品的營運分部已於本年度終止。以下呈報分部資料並不包括該等已終止經營業務的金額（有關更多詳情見附註8）。

以下為根據營運及可呈報分部分分析本年度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	提供服務 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2014年3月31日止年度							
營業額							
分部收入—本集團及聯營公司							
對外部客戶之銷售額	1,093.6	332.0	471.6	455.5	285.8	1,498.3	4,136.8
扣除聯營公司之營業額	(0.4)	(11.3)	—	—	—	—	(11.7)
綜合營業額，如呈報	<u>1,093.2</u>	<u>320.7</u>	<u>471.6</u>	<u>455.5</u>	<u>285.8</u>	<u>1,498.3</u>	<u>4,125.1</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a)	185.4	149.2	85.1	615.5	(34.3)	108.3	1,109.2
扣除非本集團分佔聯營公司及							
合營公司之已變現業績	(28.0)	20.4	—	—	—	—	(7.6)
本集團應佔業績	<u>157.4</u>	<u>169.6</u>	<u>85.1</u>	<u>615.5</u>	<u>(34.3)</u>	<u>108.3</u>	<u>1,101.6</u>
其他收入							23.9
未分配公司費用							(117.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(123.2)
投資物業公平值變動之未變現							
收益淨額(附註b)							412.1
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							(110.9)
本年度溢利							1,185.6
非控股股東分佔本年度溢利							(221.4)
本公司擁有人應佔本年度溢利							<u>964.2</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	興勝集團 百萬港元	總計 百萬港元
截至2013年3月31日止年度(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	2,287.1	341.1	450.6	373.0	297.4	1,411.8	5,161.0
扣除聯營公司之營業額	(0.4)	(41.2)	—	—	—	—	(41.6)
綜合營業額，如呈報	<u>2,286.7</u>	<u>299.9</u>	<u>450.6</u>	<u>373.0</u>	<u>297.4</u>	<u>1,411.8</u>	<u>5,119.4</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c)	555.5	309.8	33.2	(33.9)	(16.8)	111.9	959.7
扣除非本集團分佔聯營公司及							
合營公司之已變現業績	(0.9)	(78.9)	—	—	—	—	(79.8)
本集團應佔業績	<u>554.6</u>	<u>230.9</u>	<u>33.2</u>	<u>(33.9)</u>	<u>(16.8)</u>	<u>111.9</u>	<u>879.9</u>
其他收入							7.7
未分配公司費用							(89.1)
財務費用及公司層面之匯兌差額							(70.2)
投資物業公平值變動之							
未變現收益淨額(附註d)							460.2
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							336.4
本年度溢利							1,524.9
非控股股東分佔本年度溢利							(339.8)
本公司擁有人應佔本年度溢利							<u>1,185.1</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所產生之遞延稅項。
- (b) 截至2014年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現收益淨額412.1百萬港元，指投資物業公平值變動之未變現收益444.0百萬港元，並扣除因公平值變動而產生之遞延稅項支出31.9百萬港元。
- (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2013年3月31日止年度，物業投資業務之分部業績包括投資物業公平值變動之已變現收益11.3百萬港元。
- (d) 截至2013年3月31日止年度，投資物業公平值變動之未變現收益淨額460.2百萬港元(重列)，指投資物業公平值變動之未變現收益459.9百萬港元(重列)，及因公平值變動而產生之遞延稅項抵免0.3百萬港元。

營運分部之會計政策與本集團之會計政策一致。分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，不計及分配其他收入、未分配公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、投資物業公平值變動之未變現收益淨額以及本集團應佔合營公司及聯營公司於投資物業公平值變動之未變現收益淨額，扣除遞延稅項。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告的措施。

以上呈報之所有持續經營業務分部收入均來自外部客戶。

本集團並無披露按營運及可呈報分部劃分之資產及負債之分析，因為有關分析並無由主要營運決策者檢討或定期提供予主要營運決策者作檢討。

其他分部資料

截至2014年3月31日止年度

持續經營業務

	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	興勝集團 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部損益所包括之金額：								
分部間之銷售收益*	-	(2.7)	(9.4)	-	-	(128.2)	-	(140.3)
折舊	12.5	11.7	49.5	79.0	12.5	6.5	3.7	175.4
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	-	-	-	-	11.2	-	-	11.2
呆賬(撥回撥備)撥備淨額	-	-	(0.3)	-	0.3	4.9	-	4.9
金融資產收益淨額	-	-	-	-	-	(0.1)	(12.6)	(12.7)
出售物業、廠房及設備及 預付租賃付款之虧損(收益)	-	-	0.5	(584.4)	0.8	(29.6)	-	(612.7)
出售投資物業之已變現收益	-	-	-	-	-	(4.0)	-	(4.0)
利息收入	(9.6)	(19.2)	-	(4.3)	-	(1.4)	(40.6)	(75.1)
財務費用	-	4.8	-	-	-	7.7	160.1	172.6
所得稅支出(抵免)	56.8	28.7	9.7	19.8	1.6	15.3	(1.0)	130.9
分佔聯營公司業績	(2.6)	2.1	-	-	-	0.3	(0.1)	(0.3)
分佔合營公司業績	(21.2)	20.5	-	-	-	(3.5)	107.9	103.7
存貨減值	-	-	-	-	1.7	-	-	1.7

截至2013年3月31日止年度(重列)

持續經營業務

	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	興勝集團 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部損益所包括之金額：								
分部間之銷售收益 [#]	-	(3.6)	(7.4)	-	-	(142.7)	-	(153.7)
折舊	12.1	8.8	46.4	53.2	12.3	6.7	3.4	142.9
物業、廠房及設備之已確認 減值虧損(減值虧損撥回)	-	-	-	-	0.1	(2.3)	-	(2.2)
預付租賃付款之已確認減值虧損撥回	-	-	-	-	-	(0.4)	-	(0.4)
呆賬撥備淨額(撥回撥備)	-	-	0.4	-	(1.1)	3.0	-	2.3
金融資產虧損(收益)淨額	-	-	-	-	-	0.3	(0.9)	(0.6)
出售物業、廠房及設備及 預付租賃付款之(收益)虧損	(2.1)	0.2	(2.0)	1.4	-	(0.1)	(0.4)	(3.0)
出售投資物業之已變現收益	-	(11.3)	-	(12.8)	-	(31.2)	-	(55.3)
利息收入	(0.8)	(18.7)	-	(2.0)	-	(0.6)	(24.4)	(46.5)
財務費用	14.3	6.6	-	-	-	5.7	95.2	121.8
所得稅支出	117.5	17.0	8.7	2.4	1.5	16.7	2.7	166.5
分佔聯營公司業績	0.1	(45.0)	-	-	-	(0.8)	(46.3)	(92.0)
分佔合營公司業績	(1.2)	12.3	-	-	-	0.5	(293.9)	(282.3)

[#] 分部間之銷售乃根據規管該等交易之有關協議(如有)進行,交易價格乃參照現行市價或實際產生成本(視乎適用情況而定)釐定。

主要產品及服務之營業額

以下為本集團持續經營業務之主要產品及服務之營業額分析：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
銷售物業	1,322.2	2,612.2
建築合約工程之收入	880.0	744.4
銷售貨品	81.0	87.1
租金收入	327.7	307.1
酒店收入	455.5	367.3
提供醫療保健服務	285.8	297.4
安裝建築材料合約之收入	213.9	195.0
提供其他服務	559.0	508.9
	<u>4,125.1</u>	<u>5,119.4</u>

地區資料

截至2014年及2013年3月31日止各年度，本集團之持續經營業務位於香港、中華人民共和國(「中國」)以及東南亞及日本。

本集團持續經營業務之來自外部客戶(以物業、交付貨品及提供服務之所在地為基準，就租金收入而言，以物業所在地為基準)之收益及有關其按資產地理位置劃分之非流動資產之詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
香港	3,005.4	3,447.3	9,235.3	8,122.8
中國	59.7	22.9	6,629.6	7,011.1
東南亞及日本	1,060.0	1,649.2	1,399.8	2,334.7
	<u>4,125.1</u>	<u>5,119.4</u>	<u>17,264.7</u>	<u>17,468.6</u>

附註：非流動資產不包括與已終止經營業務相關的非流動資產、金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

於上述兩個年度，來自單個客戶之收益不超過本集團總營業額之10%。

4. 其他收益及虧損

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
持續經營業務		
其他(虧損)收益包括下列各項：		
外匯匯兌淨(虧損)收益	<u>(51.6)</u>	<u>18.0</u>
境外附屬公司撤銷註冊時解除匯兌儲備	<u>40.2</u>	<u>—</u>
出售物業、廠房及設備及預付租賃付款之收益(附註)	<u>612.7</u>	<u>3.0</u>
已確認(減值虧損)減值虧損撥回		
物業、廠房及設備	(11.2)	2.2
預付租賃付款	—	0.4
存貨	<u>(1.7)</u>	<u>—</u>
	<u>(12.9)</u>	<u>2.6</u>
呆賬撥備淨額	<u>(4.9)</u>	<u>(2.3)</u>
金融資產收益淨額	<u>12.7</u>	<u>0.6</u>
	<u>596.2</u>	<u>21.9</u>

附註：出售所得收益主要指於2014年1月已完成出售位於新加坡的酒店物業及租賃土地所得之收益。

5. 財務費用

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
持續經營業務		
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款	110.7	104.3
須於五年內悉數償還之非控股股東墊款	19.1	15.5
毋須於五年內悉數償還之其他貸款	34.0	—
	<u>163.8</u>	<u>119.8</u>
減：計入持作出售之發展／發展中／在建物業成本之金額	(26.8)	(24.2)
	<u>137.0</u>	<u>95.6</u>
銀行及其他貸款安排費用	35.6	26.2
	<u>172.6</u>	<u>121.8</u>

6. 除稅前溢利

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
持續經營業務		
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	10.3	9.8
存貨及已發展物業成本確認為開支	824.0	1,618.4
合約成本確認為銷售成本之開支	1,071.7	897.5
土地及樓宇之經營租賃租金	42.6	45.0
員工成本(包括董事酬金)	889.1	795.3
預付租賃付款轉出	0.6	0.6
折舊	175.4	142.9
經營租賃下之租金收入淨額		
投資物業	(323.5)	(303.6)
其他物業	(4.5)	(4.3)
減：支出	40.3	40.5
	<u>(287.7)</u>	<u>(267.4)</u>
計入合約工程成本之開支		
折舊	3.3	5.3
預付租賃付款轉出	0.2	0.2
經營租賃之租金		
廠房及機器	7.2	8.5
其他	1.3	0.5

7. 稅項

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
持續經營業務		
稅項支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	50.3	77.2
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	35.4	55.6
	<hr/>	<hr/>
	85.7	132.8
本年度遞延稅項(附註)	45.2	33.7
	<hr/>	<hr/>
	130.9	166.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：本年度遞延稅項之分析如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
本年度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)	31.9	(0.3)
其他	13.3	34.0
	<hr/>	<hr/>
	45.2	33.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按兩個年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法及其實施規例，中國附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

於其他司法權區產生之稅項按有關司法權區之現行稅率計算。

8. 已終止經營業務

本集團主要於澳洲及英國從事潔具製造業務。於本年度，因業務表現欠佳，管理層決定終止製造業務且已終止製造業務本年度虧損載列如下。損益表中之比較數字已予重列以將製造業務作為已終止經營業務重新呈列。

已終止經營業務虧損

已終止經營業務本年度虧損分析如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
營業額	82.4	178.9
銷售成本	(124.6)	(240.1)
毛損	(42.2)	(61.2)
其他收入	0.3	1.2
行政開支	(82.7)	(70.2)
其他收益及虧損	(4.6)	(44.6)
財務費用	(0.4)	(0.7)
除稅前虧損	(129.6)	(175.5)
稅項	—	(11.3)
本年度虧損	<u>(129.6)</u>	<u>(186.8)</u>

已終止經營業務本年度虧損已扣除(計入)下列各項：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
存貨成本確認為開支	89.0	145.2
土地及樓宇之經營租賃租金	4.3	15.0
員工成本	62.9	96.0
預付租賃付款轉出	—	0.3
折舊	1.1	13.7
出售物業、廠房及設備及預付租賃付款之收益	(6.1)	(94.2)
呆賬撥備淨額	—	14.8
已確認減值虧損		
物業、廠房及設備	1.4	82.2
存貨	—	42.2
其他應收款項	9.9	—
	<u>11.3</u>	<u>124.4</u>

9. 股息

	2014年 百萬港元	2013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(2013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
截至2014年3月31日止財政年度並無派付 中期股息(2013年：截止2013年3月31日止財政年度已派付之 中期股息—每股3港仙)	—	40.5
	<u>67.5</u>	<u>148.5</u>
擬派截至2014年3月31日止財政年度之末期股息—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>

10. 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
盈利		
計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔本年度溢利)	<u>834.6</u>	<u>998.3</u>
	2014年	2013年
股數		
計算每股基本盈利之本年度已發行普通股數目	<u>1,350,274,367</u>	<u>1,350,274,367</u>

由於截至2014年及2013年3月31日止年度並無任何具攤薄潛力之普通股，故此並無呈列每股攤薄盈利。

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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
本公司擁有人應佔本年度溢利	834.6	998.3
減：已終止經營業務本年度虧損	129.6	186.8
	<hr/>	<hr/>
就計算持續經營業務每股基本盈利而言之盈利	964.2	1,185.1

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

已終止經營業務每股基本虧損為9.6港仙(2013年：13.9港仙)，乃根據已終止經營業務本年度虧損129.6百萬港元(2013年：186.8百萬港元)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。

11. 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
尚未到期	170.0	934.6
逾期：		
0-60天	32.9	44.4
61-90天	1.9	6.4
超過90天	6.4	10.0
	<hr/>	<hr/>
	211.2	995.4

12. 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
30天內	52.2	63.9
31-60天	11.0	2.1
61-90天	—	2.3
	<u>63.2</u>	<u>68.3</u>

13. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款217.0百萬港元(2013年：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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元 (重列)
尚未到期	172.6	197.7
逾期：		
0-60天	20.1	42.6
61-90天	0.7	4.8
超過90天	23.6	18.9
	<u>217.0</u>	<u>264.0</u>

14. 股本

	2014年及2013年 股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：		
於2012年4月1日、2013年3月31日及2014年3月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於2012年4月1日、2013年3月31日及2014年3月31日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

業務回顧

物業發展及投資

本集團的核心業務為物業發展及投資，專注於知名高端項目。於本年度，本集團透過參與政府招標，新增了兩幅地塊作香港土地儲備。除此之外，本集團繼續維持多元化的投資物業組合，為本集團帶來穩定的租金收入。

香港－愉景灣住宅物業

本集團於香港的旗艦項目「愉景灣」為度假式綜合住宅項目的先驅，配備社區、休閒及商業設施。多年來，本集團持續優化項目設施及服務。隨著全新的度假酒店香港愉景灣酒店開業，愉景灣成為更受青睞的休閒勝地。新落成的愉景北斜道升降機(構造長約60米，可升至10層樓高之高度)為愉景灣的新地標，置身其中可俯瞰二白灣海天全景，以嶄新角度體驗愉景灣的寫意悠閒。

愉景灣「津堤」的最後一批單位已於2013年12月按照《一手住宅物業銷售條例》的規定重新推售，市場反應良好。於2014年3月31日，「津堤」164個單位中已售出160個，並於年結日後再售出3個單位。該豪華發展項目兼具頂級設計與壯闊景觀，平均總樓面面積呎價約為10,400港元。

愉景灣「悅堤」以意大利南部的一個海濱城鎮命名，四周皆為翠綠環繞。「悅堤」由102套複式大宅組成，總樓面面積約為187,700平方呎。該項目已於2014年6月開售。

本集團持有愉景灣50%的權益。

工業及／或商業物業

本集團的兩個投資物業，即長沙灣西港都會中心及荃灣中國染廠大廈，本年度的平均出租率分別為97%及85%，為本集團帶來穩定租金收入。本集團正考慮不同方案，以釋放該等物業潛力，產生最大的收入回報。

愉景廣場匯集各式商舖以及臨海露天美食區D'Deck，是愉景灣的社交及娛樂熱點。於2014年3月31日，愉景廣場的出租率達97%，而愉景北商場的出租率亦因加強推廣而提升至80%。愉景廣場及愉景北商場繼續為本集團帶來穩定收入。本集團持有愉景廣場及愉景北商場50%的權益。

位於東涌藍天海岸的餘下 11 個停車位 (共有 480 個停車位) 已於 2013 年 4 月售出。本集團擁有藍天海岸發展項目的 31% 權益。

荃灣 DAN6

由本集團重建，位於荃灣的工廠大廈 DAN6，樓高 20 層，總樓面面積約 93,600 平方呎。DAN6 於 2013 年 6 月推售時，深受用家及投資者青睞，約 90% 的單位已經售出，平均總樓面面積呎價約為 5,900 港元。該項目已於 2014 年 4 月取得入伙紙，並計劃於 2014 年第三季度交付。

西貢甲邊朗

西貢甲邊朗地塊將發展為一幢綠樹環繞的豪華別墅。地盤平整及地基工程已於 2013 年第三季度展開，計劃於 2016 年下半年完成。

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，以 1,220.0 百萬港元的代價投得一幅位於沙田九肚知名豪宅區的地塊，該項目將提供豪華別墅及優質低座物業。

屯門湖安街

於 2013 年 10 月，本集團以 551.0 百萬港元的代價於政府拍賣中投得一幅位於屯門湖安街的住宅地塊，將發展為一幢住宅大樓，提供優質住宅單位及零售商場。住友林業株式会社 (一家日本著名的木結構訂制住宅及建築木材貿易公司) 於 2014 年參與該項目，並擁有 25% 權益。地基工程預計將於 2014 年下半年動工。

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為 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性發展項目，以及當地最受歡迎的商用及休閒物業之一。

該項目的建設進展良好。250米高辦公大樓的上層結構工程正在進行，並預計於2014年年底平頂。毗鄰南京西路的低層購物大廈正在建設上層結構，將於2014年年中平頂。

大中里項目由本集團與太古地產有限公司按50：50比例共同擁有及發展。

浙江省嘉興市香港興業·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。該住宅項目位於國際商務區的中心地帶，毗鄰53公頃的濕地公園，於2014年4月開放示範單位及銷售會館時，公眾反應熱烈。該項目預計於2014年第三季度開始預售。該項目包括七幢18層高大廈、一幢9層高的雙層複式物業及20座花園別墅，地上總樓面面積約83,000平方米，共提供約600個單位。地基工程已經完成，上層建築工程亦已自2013年7月開始動工。所有樓宇將於2014年7月平頂，預計整個項目將於2016年年初竣工。

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租金收入。於本年度，購物中心、兩座甲級辦公室大樓及一家五星級酒店的平均出租率分別為99%、98%及69%。

上海金都苑

於2014年4月年結日後，本集團透過一家間接全資附屬公司以人民幣588.2百萬元(相當於約729.7百萬港元)的代價，於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，將持有作投資物業。

泰國－曼谷 *The Sukhothai Residences*

於2014年3月31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161個單位，超過95%的已售出單位已完成業權轉讓手續。

曼谷 *Sathorn Road* 及 *Wireless Road*

本集團與其泰國合作夥伴透過一家合營公司於2013年10月簽訂買賣協議後，於2014年3月完成出售位於曼谷 Sathorn Road 的永久屬權土地及樓宇之權益，總代價1,869.1百萬泰銖(相當於約446.7百萬港元)已收訖。

本集團於2010年購入的另一幅位於曼谷 Wireless Road、總地盤面積約12,600平方米的永久屬權土地仍作為土地儲備。該項目的總體規劃正如期進行。

本集團持有 Sathorn Road 及 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域擁有 Horizon Place Akasaka (位於赤坂、共有 94 個單位的高層住宅大樓) 及 Chelsea Garden (位於広尾、共有 17 個單位的低層住宅公寓) 兩個住宅物業。於 2014 年 3 月 31 日，該等物業的出租率分別為 91% 及 94%。Chelsea Garden 已於 2014 年 6 月 20 日以代價 3,465.6 百萬日元 (相當於約 259.9 百萬港元) 出售予獨立第三方。

於本年度，本集團出售 49% 有關地塊的實質權益予日本知名發展商野村不動產株式会社並與其訂立合營協議，重新發展位於六本木四丁目 (前稱 Homat Sun) 的地塊為高端住宅發展項目以作出售，以釋放該地塊的最大潛力。該項目位於東京最受歡迎的地段之一，六本木山及東京中城等商業、文化和娛樂中心近在咫尺。該項目預計於 2017 年落成。

於 2013 年 3 月，本集團購入一幢位於東京新宿中心地帶、位置便利的 13 層高辦公室大樓 Graphio Nishi-Shinjuku。於 2014 年 3 月 31 日，該物業的出租率為 92%。

本集團於 Chelsea Garden 及六本木四丁目地塊中分別擁有 20% 及 51% 權益。

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 滑雪區，總地盤面積約 60,700 平方米，現正進行總體規劃。

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

愉景灣的交通服務包括渡輪、陸路交通及隧道服務均由本集團附屬公司負責營運。該等業務面臨的挑戰包括行業性的人手短缺問題，以及為挽留現有員工並吸引合適人才而提高薪酬待遇，導致勞工成本上升。本集團附屬公司正採取措施進一步提升該等業務的經營效率，同時維持高水準的服務。於本年度，本集團位於愉景灣及其他地點的物業管理服務公司持續運作良好。

愉景灣的四大會所，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，在本年度的營業額均錄得溫和增長。該等會所現正進行多項升級工程，務求向會員及訪客提供最佳設施及服務。

本集團持有相關的愉景灣服務營辦商及會所的 50% 權益。

酒店業務

香港－香港愉景灣酒店

香港愉景灣酒店（「愉景灣酒店」）共有 325 個房間，於 2013 年 3 月投入營運，首年平均入住率約為 57%。該度假酒店深受國際及本地休閒旅客青睞。在本年度該酒店舉辦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。

憑藉卓越的服務，愉景灣酒店於首個營運年度榮膺多個行業大獎，當中包括獲 Booking.com 授予「Best Guest Review Awards 2013」、於新加坡《Marketing Events》雜誌舉辦的「The Marketing Events Awards 2013」中榮膺「Best Venue Experience」銀獎以及獲生活易頒發「新婚生活易大賞 2013－新人至愛新酒店婚宴」獎。

本集團擁有愉景灣酒店的 50% 權益。

泰國－The Sukhothai

在曼谷，多間新酒店開業導致市場競爭大大加劇。除酒店客房增加外，自 2013 年 11 月以來的政治動盪亦對旅客人數造成影響。本年度 The Sukhothai 的平均入住率為 58%。

The Sukhothai 獲《Institutional Investor》雜誌評選為其中一家「Top 100 World's Best Hotels 2013」，而其 La Scala 餐廳亦獲 The Miele Guide 2013 選為亞洲最優秀五百間餐廳之一。

The Sukhothai 由本集團全資擁有。

新加坡－The Sentosa Resort & Spa

於 2013 年 8 月，本集團訂立買賣協議，出售 The Sentosa Resort & Spa 位處的土地及樓宇。該協議所載的所有條件均已履行，並已於 2014 年 1 月 28 日完成出售。

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。除了非預約的求診者外，此醫療網絡亦服務眾多企業客戶，以滿足企業員工及其家屬對醫療保健的需求。

於本年度，菲律賓Healthway連鎖診所的就診人數及收入均錄得增長。Healthway更推出一項新產品MEDI-Access HealthWallet，該產品為一款可充值及共享的預付醫療卡，可於聯屬醫院及診所使用並享受折扣。

健力亦正致力於快速增長的中國內地醫療保健市場發展業務，開拓全新市場領域。

除牙科診所和糖尿病及心血管診治中心分別涉及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。

製造業務(已終止經營)

繼中國內地廠房於2013年5月關閉後，本集團已於2013年12月關閉位於英國之廠房，全面退出潔具製造業務。

興勝集團

興勝及其附屬公司為本集團擁有49%權益的附屬集團，主要從事樓宇建築、裝飾及維修工程、建築材料供應與安裝、物業投資及發展、物業代理及管理服務以及健康產品銷售。興勝本年度的綜合營業額為1,626.5百萬港元，較去年的1,554.5百萬港元增加4.6%。本年度的淨溢利為164.0百萬港元，去年則為185.2百萬港元。相比去年，投資物業公平值變動收益下跌，而物業發展項目的銷售收益亦有所減少。面對競爭激烈的經營環境，興勝將繼續鞏固其核心業務以維持增長。

人力資源

於2014年3月31日，本集團在香港、中國內地及海外的僱員總人數為3,316名。

本集團致力促進和諧的工作環境，並提倡工作與生活平衡及關愛家庭文化。年結後，本集團於2014年5月榮獲家庭議會評為2013/2014年度家庭友善僱主。於年度內，本集團持續參與「生活與工作平衡周」並獲得社商賢匯頒發嘉許狀，成為極少數獲頒發此嘉許的公司之一。

於2013年10月，本集團完成一項策略性架構重組，務求在功能匯報上能更有效地配合其不同業務的發展需要。此重組旨在增強員工凝聚力及加強內部協調與溝通。本集團亦透過每年舉辦的PRI²DE傑出員工獎、全新員工迎新計劃及其他員工活動，繼續深化企業價值觀PRI²DE（即推陳出新**Pioneer**、尊人重土**Respect**、不同凡“想”**Innovation**、堅守誠信**Integrity**、傾心傾“誠”**Devotion**、止於至善**Excellence**）。

本集團持續投資於各級別的人才培訓，安排特選高級管理人員參與由知名大學舉辦的領導培訓課程，以及透過使用特制的360度反饋工具以更準確地識別個人的發展需要。此外，本集團定期舉辦內部培訓課程，以提升前線及文職員工的客戶服務和督導技巧，亦為不同部門制訂合適的培訓課程。

為吸納人才，本集團不單致力確保其薪酬福利具市場競爭力，同時積極參加各類招聘會以提升企業品牌形象。本集團透過發展旗艦項目「愉景灣」，多年來奠定其於大嶼山發展的市場地位，並於2013年加入大嶼山發展聯盟，為該區的居民提供就業機會，不斷為當地社區作出貢獻。

本集團將於來年分階段推出全新人力資源資訊系統，以配合未來人力資源發展的需要。

資訊科技

本集團繼續建設其資訊科技系統，以提升工作效率及質量。為完善建築項目的質量監控流程，「流動樓宇檢驗系統」2.0版本已進行全面升級，增添更多方便用戶的功能及特色。該系統現已支援最新的Android及iOS平板電腦設備。

為提升對用戶的支援及縮短回應時間，eHelpdesk系統已進行升級，新增提交請求、批准、工作分配及完成通知等工作流程。

作為本集團推動環保措施中的一環，本集團的大部分伺服器已轉至虛擬化平台，成功節省能源消耗達21%。

企業社會責任

於本年度，本集團繼續舉辦各類義工及贊助計劃以回饋社會。

本集團的企業義工隊「興業心連心」與香港青年藝術協會、「查篤撐」兒童粵劇協會及東華三院兒童住宿服務攜手開展多項義工活動，包括為弱勢兒童舉辦粵劇工作坊及聖誕派對。本集團亦鼓勵員工及其家屬踴躍參與該等活動。

作為藝術文化發展的熱心支持者，本集團贊助瑪利亞芝傲·皮莉斯與蘇格蘭室樂團於2014年2月在第42屆香港藝術節的演出。

為推動愉景灣成為更關愛共融的社區，本集團繼續資助由慈善團體為當地居民舉辦的各種社區活動。許多居民已成為熱心義工，為愉景灣及鄰近社區提供服務。

本集團獲香港社會服務聯會頒發5年Plus「商界展關懷」標誌，以表揚我們實踐良好的企業公民精神和企業責任。

展望

於2014年上半年，環球經濟繼續呈現復甦跡象，特別是美國，當地房價上漲，失業數字持續下降，以及聯儲局逐步削減刺激經濟計劃。於期內，歐元區經濟亦見復甦，惟步伐緩慢。

本集團對於其業務所在市場的經濟及營商環境持審慎保守態度。預期中國內地的增長將有所放緩，但城鎮化及基礎設施的投資仍會繼續維持適量增長。本集團預期資產價格（特別是在一線城市）將保持穩定，原因是市場需求持續平穩。香港方面，市場預期美國削減量寬政策及借貸利率上升可能影響市場氣氛，但本集團預計短期內資產價格將不會出現大幅調整。受惠於利率及失業率雙雙低企，預期市場需求仍然穩定。

就其核心的物業發展及投資業務而言，本集團將繼續補充土地儲備，並推進現有項目及新項目。對於香港這核心市場，本集團對其物業市場的中長期發展維持信心，包括於2014年施政報告中提及具發展潛力的大嶼山。本集團將利用其於大嶼山的背景及經驗，把握該區的新發展機遇。

就其酒店業務而言，本集團旗下的酒店將繼續完善彼等的服務以吸引旅客，並把握因到訪旅客增加所帶來的商機。愉景灣酒店將繼續鞏固其作為香港獨一無二的度假勝地的地位，並憑藉其獨有的海濱禮堂及婚禮配套服務，繼續拓展其婚慶業務。

與此同時，本集團認為醫療保健業務仍具潛力。透過健力，本集團將在密切注視新市場的同時，亦會提升現有業務的服務質素及業務表現。

憑藉其卓越的管理團隊及穩健的財務狀況，本集團將繼續審慎地開拓新的投資機遇，以保持長遠可持續增長。

財務回顧

股東資金

於2014年3月31日，本集團的股東資金增加703.9百萬港元至16,195.9百萬港元(2013年：15,492.0百萬港元(重列))。此增幅主要源於投資物業經重估公平值之上升、出售若干物業之收益及營運業務之溢利貢獻。本集團持續經營業務之整體毛利率為22.3%(2013年：26.0%(重列))。

主要投資業務

於本年度，本集團收取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。

本集團完成收購東京一幢辦公室大樓之投資權益，總代價284.8百萬港元中200.2百萬港元之餘款已於2013年4月支付。

出售新加坡The Sentosa Resort & Spa已於2014年1月完成並為本集團帶來1,283.6百萬港元現金。於泰國，本集團擁有49%權益的一處開發地盤已予出售且直至2014年3月31日已收取180.7百萬港元所得款項。

本集團亦出售位於香港荃灣之若干工業投資物業，已於本年度收取95.5百萬港元之訂金。

於2013年8月，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(本集團分佔：610.0百萬港元)投得一幅位於沙田九肚之地塊。於2013年10月，本集團成功以代價551.0百萬港元投得位於屯門湖安街的另一幅地塊。

流動資金

於2014年3月31日，本集團持有現金及證券投資總額5,708.9百萬港元(2013年：3,407.8百萬港元(重列))以及銀行借貸、債券及其他貸款總額6,028.7百萬港元(2013年：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」)，並於聯交所上市。於2013年5月，根據中期票據計劃已發行總額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4.1%(2013年：14.0%(重列))之低水平，此比率乃按本集團於2014年3月31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2014年3月31日，未動用之信貸融資額增加497.0百萬港元至約4,697.9百萬港元(2013年：4,200.9百萬港元(重列))。

於2014年3月31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38.5%(2013年：34.2%(重列))、一至兩年內償還的佔43.3%(2013年：13.7%(重列))、兩至五年內償還的佔5.0%(2013年：52.1%(重列))及五年後償還的佔13.2%(2013年：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2014年3月31日，本公司若干附屬公司擁有已抵押銀行存款51.8百萬港元(2013年：27.2百萬港元(重列))，以作為獲授銀行信貸之抵押。於2013年3月31日，本公司一家附屬公司將其公司間債務40.4百萬港元(2014年：無)作後償保證以及本公司其中一家附屬公司之資產及承擔(於2013年3月31日之資產總值：66.2百萬港元(2014年：無))已作固定及浮動抵押，以作為獲授銀行信貸之抵押。

此外，於2014年3月31日，賬面值1,153.6百萬港元(2013年：1,168.2百萬港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇以及持作出售之發展／發展中物業已作為本集團之若干銀行貸款之抵押。

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2014年3月31日為158.2百萬港元(2013年：168.8百萬港元)。本集團於該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2014年3月31日，本集團並無其他或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事會認為，本公司於截至2014年3月31日止年度內已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之守則條文，惟守則條文第A.4.1條(非執行董事(「非執董」)應有指定委任任期)、第A.6.7條(非執董包括獨立非執行董事應定期出席並積極參與董事會會議(包括委員會會議)及出席股東大會)、第C.1.2條(管理層應每月向董事會所有成員提供更新資料，充分地載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估)及第E.1.2條(董事會主席應出席股東週年大會)之若干偏離者則除外。自本公司截至2013年9月30日止六個月內中期報告刊發以來，概無其他偏離企業管治守則之處。上述守則條文的偏離考慮因素及詳情載於快將刊發之2013/2014年度年報所載之企業管治報告內。

審核委員會審閱全年業績

本集團截至2014年3月31日止年度之全年業績已經本公司審核委員會審閱。此外，就載列於本公告之截至2014年3月31日止年度之本集團綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字已經由本集團之核數師同意為截至2014年3月31日止年度本集團經審核綜合財務報表所載列之金額。

承董事會命
HKR International Limited
香港興業國際集團有限公司*
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，2014年6月25日

於本公告日期，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622章公司條例之前身條例註冊