

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2011年3月31日止年度之全年業績公告 及 建議採納2011年購股權計劃 及 更改公司秘書

業績

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」) 欣然公告本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「集團」) 截至2011年3月31日止年度之經審核全年業績。

本集團於年度內之營業額為1,800.7百萬港元，較去年錄得之營業額1,839.8百萬港元輕微減少2.1%，股東應佔溢利為1,647.9百萬港元，去年股東應佔溢利則為1,890.8百萬港元 (重列)。本年度每股基本盈利為1.22港元，去年每股盈利則為1.40港元 (重列)。

股息

董事建議就截至2011年3月31日止年度向於2011年9月16日名列本公司股東名冊之股東宣派末期股息每股11港仙 (2010年：12港仙)，建議之末期股息連同中期股息每股7港仙 (2010年：6港仙)，本年度之股息總額合共為每股18港仙 (2010年：18港仙)。建議之末期股息於本公司2011年股東週年大會 (「股東週年大會」) 上獲批准後，將於2011年9月29日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股份過戶登記總處及分處將於2011年9月15日及16日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取截至2011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2011年9月14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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712室-1716室，辦理登記手續。

經審核綜合收益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
營業額	3	1,800.7	1,839.8
銷售成本		<u>(1,287.7)</u>	<u>(1,322.9)</u>
毛利		513.0	516.9
其他收入		94.1	126.1
行政開支		(431.8)	(400.4)
其他收益及虧損	4	94.3	39.9
投資物業公平值變動			
出售之已變現收益		640.2	611.3
未變現收益		750.8	479.9
財務費用	5	(42.2)	(82.2)
分佔聯營公司業績		150.1	116.8
分佔共同控制實體業績		<u>79.3</u>	<u>780.2</u>
除稅前溢利	6	1,847.8	2,188.5
稅項	7	<u>(63.9)</u>	<u>(236.1)</u>
本年度溢利		<u><u>1,783.9</u></u>	<u><u>1,952.4</u></u>
下列應佔權益：			
本公司擁有人		1,647.9	1,890.8
非控股權益		<u>136.0</u>	<u>61.6</u>
		<u><u>1,783.9</u></u>	<u><u>1,952.4</u></u>
每股盈利	9		
— 基本 (港仙)		<u>122</u>	<u>140</u>
— 攤薄 (港仙)		<u>122</u>	<u>134</u>

經審核綜合全面收益表

	截至3月31日止年度	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
本年度溢利	<u>1,783.9</u>	<u>1,952.4</u>
其他全面收益(開支)：		
換算境外業務產生之匯兌差額	228.3	164.4
分佔聯營公司之儲備	0.8	0.4
分佔共同控制實體之匯兌儲備	207.2	7.3
可供出售金融資產：		
年內公平值變動	(19.1)	65.4
出售時重新分類至損益	(9.2)	(63.3)
公平值變動產生之遞延稅項	(0.4)	(0.9)
土地及樓宇轉至投資物業時產生之重估收益	—	4.6
出售聯營公司時重新分類匯兌儲備至損益	—	(0.3)
	<u>407.6</u>	<u>177.6</u>
本年度其他全面收益(扣除稅項後)		
本年度全面收益總額	<u><u>2,191.5</u></u>	<u><u>2,130.0</u></u>
下列應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	2,043.9	2,066.8
非控股權益	<u>147.6</u>	<u>63.2</u>
	<u><u>2,191.5</u></u>	<u><u>2,130.0</u></u>

經審核綜合財務狀況表

		於3月31日		
	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)	2009年 百萬港元 (重列)
非流動資產				
投資物業		6,133.1	5,298.6	5,367.3
物業、廠房及設備		2,460.1	2,410.8	2,597.6
預付租賃付款		35.8	34.4	34.0
商譽		—	—	9.2
聯營公司之權益		514.1	371.9	320.1
共同控制實體之權益		6,011.2	4,918.5	4,120.4
應收聯營公司款項		104.2	—	—
持至到期投資		84.2	52.4	21.8
可供出售金融資產		60.6	79.2	108.8
其他資產		129.4	53.2	94.0
遞延稅項資產		7.6	3.2	2.7
		15,540.3	13,222.2	12,675.9
流動資產				
存貨		160.7	134.7	145.1
持作出售物業		17.5	30.6	121.3
應收貿易賬款	10	110.8	92.2	286.3
按金、預付款項及其他金融資產		180.4	287.3	213.2
持作出售之發展／發展中物業		2,727.4	1,735.1	1,173.3
應收聯營公司款項		91.1	211.5	476.4
應收共同控制實體款項		36.3	18.2	25.9
可退回稅款		23.8	1.7	12.8
持至到期投資		62.6	135.5	23.7
可供出售金融資產		—	9.2	—
按公平值計入損益之金融資產		0.2	128.6	741.7
已抵押銀行存款		2.9	59.3	58.9
銀行結餘及現金		2,379.9	2,055.4	1,903.5
		5,793.6	4,899.3	5,182.1
流動負債				
應付貿易賬款、撥備及應計費用	11	919.8	933.4	849.0
已收按金及其他金融負債		621.2	694.5	548.6
應付聯營公司款項		5.5	10.0	2.2
應付稅項		58.6	43.6	103.9
一年內到期之銀行及其他貸款		1,521.1	169.6	1,022.1
一年內到期之其他負債		6.3	4.7	18.9
可換股債券－負債部分		—	830.5	—
		3,132.5	2,686.3	2,544.7
流動資產淨值		2,661.1	2,213.0	2,637.4
總資產減流動負債		18,201.4	15,435.2	15,313.3

		於3月31日		
	附註	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)	2009年 百萬港元 (重列)
非流動負債				
一年後到期之銀行及其他貸款		2,002.0	1,401.0	2,360.0
可換股債券－負債部分		—	—	777.3
一年後到期之其他負債		1,177.9	886.4	945.4
遞延稅項負債		144.7	206.0	337.5
		3,324.6	2,493.4	4,420.2
		14,876.8	12,941.8	10,893.1
資本及儲備				
股本	12	337.5	337.5	337.5
儲備		13,234.2	11,446.8	9,461.0
本公司擁有人應佔股權		13,571.7	11,784.3	9,798.5
非控股權益		1,305.1	1,157.5	1,094.6
		14,876.8	12,941.8	10,893.1

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

(a) 於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團用現金結算以股權支付之交易
香港財務報告準則第3號 （2008年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號 （2008年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本，為於2008年 頒佈之香港財務報告準則改進之一部分
香港財務報告準則（修訂本）	2009年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還 條款之有期貸款之分類

採納此等新訂及經修訂之準則對本年度之業績及財務狀況造成以下變動及影響。採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並沒有對編製及呈列本集團於本會計期間及過往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為2009年頒佈之對香港財務報告準則改進之一部分，已就分類租賃土地而對香港會計準則第17號「租賃」作出修訂。在應用香港會計準則第17號之修訂本前，本集團須將租賃土地歸類為經營租賃，並在綜合財務狀況表內列為預付租賃付款。對香港會計準則第17號之修訂已經刪除有關要求。該修訂規定租賃土地之分類應以香港會計準則第17號所載之一般原則為基礎，即根據租賃資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至承租人。

根據香港會計準則第17號修訂本所載之過渡條文，本集團根據租賃開始時所載之資料重新評估未到期租賃土地於2010年4月1日之分類。符合融資租賃分類資格之租賃土地已追溯由預付租賃付款分類為物業、廠房及設備。這導致先前於2010年3月31日及2009年4月1日賬面值分別為65.1百萬港元及109.1百萬港元之預付租賃付款重新分類為以成本模式計量之物業、廠房及設備（財務影響見附註2(c)）。

於2011年3月31日，賬面值63.5百萬港元符合融資租賃分類規定之租賃土地乃計入物業、機器及設備。採用對香港會計準則第17號之修訂對本年度及過往年度所列報之損益並無影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」釐清借款人應將包含賦予放款人無條件權利隨時要求還款的條款（「可隨時要求償還條款」）之有期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次採用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類包含可隨時要求償還條款之有期貸款的會計政策。過往該等有期貸款乃根據貸款協議所載之議定預定還款期而分類。根據香港詮釋第5號，包含可隨時要求償還條款之有期貸款乃分類為流動負債。因此，於2010年3月31日及2009年4月1日，包含可隨時要求償還條款，賬面總值分別為10.3百萬港元及0.6百萬港元之銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債。於2011年3月31日，賬面總值為333.9百萬港元的銀行貸款（須於報告期末起計一年之後償還，但包含可隨時要求償還條款）已分類為流動負債。採用香港詮釋第5號對本年度及過往年度所列報之損益並無影響。有關有期貸款已就財務負債在到期日分析中之最早時間範圍內呈列。

香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」

本集團有意就收購日期為2010年4月1日或之後的業務合併採用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」。本集團亦有意就於2010年4月1日或之後就取得控制權後於同系附屬公司的擁有權變動及失去同系附屬公司的擁有權之會計政策採納香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」。

由於本年度並無香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）適用的交易，故應用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則的相應修訂對本集團本會計期間或過去會計期間之綜合財務報表並無任何影響。

本集團於未來期間的業績可能受香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則的相應修訂適用的未來交易所影響。

- (b) 直至批准刊發綜合財務報表之日期為止，香港會計師公會頒佈多項於本會計期間尚未法定生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產的收回」之修訂本外，本集團並無提早採納任何該等準則。該等修訂於2012年1月1日或之後開始的會計年度生效，但該等修訂可予提早採納，而本集團已決定提早採納。

提早採納香港會計準則第12號(修訂本)所得稅

香港會計準則第12號之修訂本所致會計政策之變動對本會計期間或過往會計期間構成重大影響。由於此項政策之變動，除非該物業為可折舊及並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益的商業模式所持有，否則本集團須參照如於報告日按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。此會計政策變動已追溯採納，並將2009年4月1日及2010年4月1日之期初餘額重列，及因此就截至2010年3月31日止年度之比較數字作出調整(財務影響見附註2(c))。

由於此項會計政策之變動，截至2011年3月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利及非控股權益分別增加126.5百萬港元及16.4百萬港元，而於2011年3月31日止年度，於聯營公司之權益、非控股權益及投資物業重估儲備分別增加24.7百萬港元、59.0百萬港元及276.0百萬港元，遞延稅項負債則減少310.3百萬港元。

共同控制實體之投資物業並非透過出售形式而使用投資物業絕大部份經濟利益所持有。香港會計準則第12號之修訂本對本個及過往會計期間分佔共同控制實體之業績並無影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2009年11月頒佈)引進金融資產分類及計量之新規定，將於2013年1月1日起生效，並可提早應用。此準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之隨後已確認金融資產將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資於隨後會計期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於隨後會計期末乃按公平值計量。董事預計應用香港財務報告準則第9號將影響本集團可供出售金融資產之分類及計量，並可能影響其他金融資產之分類及計量。

本公司董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況將無重大影響。

(c) 下表概述採納／提早採納新訂及經修訂準則對業績及財務狀況之影響：

	先前呈報 百萬港元	採納 香港會計 準則第17號 之修訂本 之影響 百萬港元	採納 香港會計 準則第12號 之修訂本 之影響 百萬港元	採納香港 詮釋第5號 之影響 百萬港元	重新呈列 百萬港元
截至2010年3月31日					
止年度之綜合收益表：					
分佔聯營公司業績	111.0	—	5.8	—	116.8
稅項	(282.4)	—	46.3	—	(236.1)
本年度溢利	1,900.3	—	52.1	—	1,952.4
下列應佔權益：					
本公司擁有人	1,841.4	—	49.4	—	1,890.8
非控股權益	58.9	—	2.7	—	61.6
每股盈利					
— 基本 (港仙)	136	—	4	—	140
— 攤薄 (港仙)	130	—	4	—	134

於2010年3月31日
之綜合財務狀況表：

物業、廠房及設備	2,345.7	65.1	—	—	2,410.8
預付租賃付款	99.5	(65.1)	—	—	34.4
聯營公司之權益	356.9	—	15.0	—	371.9
一年內到期之銀行及其他貸款	(159.3)	—	—	(10.3)	(169.6)
一年後到期之銀行及其他貸款	(1,411.3)	—	—	10.3	(1,401.0)
遞延稅項負債	(383.1)	—	177.1	—	(206.0)
非控股權益	1,114.9	—	42.6	—	1,157.5
投資物業重估儲備	1,255.3	—	149.5	—	1,404.8

於2009年4月1日
之綜合財務狀況表：

物業、廠房及設備	2,488.5	109.1	—	—	2,597.6
預付租賃付款	143.1	(109.1)	—	—	34.0
聯營公司之權益	311.0	—	9.1	—	320.1
一年內到期之銀行及其他貸款	(1,021.5)	—	—	(0.6)	(1,022.1)
一年後到期之銀行及其他貸款	(2,360.6)	—	—	0.6	(2,360.0)
遞延稅項負債	(468.4)	—	130.9	—	(337.5)
非控股權益	1,054.7	—	39.9	—	1,094.6
累計溢利	6,681.9	—	100.1	—	6,782.0

3. 營業額及分部資料

本集團目前分為七個營運部門：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及多科室病人中心)、製造(製造及銷售浴室產品)及證券投資。營運分部按本集團內部報告之分部進行識別，有關報告由本集團主要營運決策人定期審閱，以分配資源至分部及評估表現。各營運部門代表一個營運分部。以下為根據營運分部分析本年度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	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011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	810.2	465.5	397.5	344.1	409.4	227.1	9.2	2,663.0
扣除聯營公司之營業額	(752.9)	(85.5)	—	—	—	—	—	(838.4)
扣除於中國之投資物業之 銷售所得款項	—	(14.7)	—	—	—	—	—	(14.7)
扣除證券投資之銷售所得款項	—	—	—	—	—	—	(9.2)	(9.2)
綜合營業額，如呈報	<u>57.3</u>	<u>365.3</u>	<u>397.5</u>	<u>344.1</u>	<u>409.4</u>	<u>227.1</u>	<u>—</u>	<u>1,800.7</u>
業績								
業績—本集團、聯營公司 及共同控制實體之業績總額 (附註1)	116.3	923.5	49.1	15.5	(42.8)	(15.9)	14.9	1,060.6
扣除非本集團分佔聯營公司 及共同控制實體之分部業績	(66.4)	14.2	—	—	—	—	—	(52.2)
本集團應佔分部業績	<u>49.9</u>	<u>937.7</u>	<u>49.1</u>	<u>15.5</u>	<u>(42.8)</u>	<u>(15.9)</u>	<u>14.9</u>	<u>1,008.4</u>
未分配公司費用								(99.7)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(32.1)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註2)								750.5
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收益淨額， 扣除遞延稅項								<u>156.8</u>
本年度溢利								1,783.9
非控股股東分佔本年度溢利								<u>(136.0)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利								<u><u>1,647.9</u></u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至2010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	1,478.5	1,737.4	379.6	290.0	496.9	223.1	98.9	4,704.4
扣除聯營公司之營業額	(1,270.0)	(84.9)	—	—	(84.9)	—	—	(1,439.8)
扣除於中國之投資物業之 銷售所得款項	—	(1,325.9)	—	—	—	—	—	(1,325.9)
扣除證券投資之銷售所得款項	—	—	—	—	—	—	(98.9)	(98.9)
綜合營業額，如呈報	<u>208.5</u>	<u>326.6</u>	<u>379.6</u>	<u>290.0</u>	<u>412.0</u>	<u>223.1</u>	<u>—</u>	<u>1,839.8</u>
業績								
業績—本集團、聯營公司 及共同控制實體之業績總額 (附註3)	179.0	728.2	46.0	12.5	27.6	(70.1)	89.2	1,012.4
扣除非本集團分估聯營公司 及共同控制實體之分部業績	(106.2)	(5.4)	—	—	—	—	—	(111.6)
本集團應佔分部業績	<u>72.8</u>	<u>722.8</u>	<u>46.0</u>	<u>12.5</u>	<u>27.6</u>	<u>(70.1)</u>	<u>89.2</u>	<u>900.8</u>
未分配公司費用								(75.5)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(80.2)
投資物業公平值變動之 未變現收益淨額(附註4)								390.3
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								817.0
本年度溢利								1,952.4
非控股股東分佔本年度溢利								(61.6)
本公司擁有人應佔本年度溢利								<u>1,890.8</u>

附註：

- 截至2011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640.2百萬港元、出售投資物業後抵免遞延稅項5.1百萬港元及出售投資物業後確認即期稅項4.3百萬港元。
- 截至2011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750.5百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益750.8百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項0.3百萬港元。
- 截至2010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611.3百萬港元、出售投資物業後抵免遞延稅項214.3百萬港元、出售投資物業後確認即期稅項315.3百萬港元，以及一間中國附屬公司未分派溢利之預扣稅27.6百萬港元。
- 截至2010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390.3百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益479.9百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項89.6百萬港元。

以上呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

本集團並無披露按營運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2011年3月31日止年度

	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	證券投資 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部溢利或虧損所包括之金額：									
分部間之銷售收益*	—	(3.1)	(5.2)	—	—	—	—	—	(8.3)
折舊	21.8	10.5	30.5	50.6	23.7	12.1	—	3.6	152.8
物業、廠房及設備之									
已確認減值虧損	—	—	—	—	10.0	—	—	—	10.0
(撥回撥備) 呆賬撥備	(0.6)	—	(1.1)	—	5.0	0.7	—	—	4.0
撥回向相關投資對象貸款之撥備	—	(85.3)	—	—	—	—	—	—	(85.3)
金融資產／負債淨收益	—	—	—	—	—	—	(7.8)	—	(7.8)
出售物業、廠房									
及設備之虧損(收益)	—	0.8	0.1	(0.4)	—	—	—	—	0.5
出售投資物業之已變現收益	—	(640.2)	—	—	—	—	—	—	(640.2)
利息收入	(1.0)	(14.4)	—	(0.6)	(0.2)	—	(0.2)	(9.7)	(26.1)
利息開支	—	2.8	—	0.1	0.1	0.8	—	38.4	42.2
所得稅開支(抵免)	8.4	52.2	8.0	(6.8)	2.8	—	—	(0.7)	63.9
分佔聯營公司之業績	(79.9)	2.3	—	—	—	—	—	(72.5)	(150.1)
分佔共同控制實體之業績	—	5.0	—	—	—	—	—	(84.3)	(79.3)

截至2010年3月31日止年度

	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	證券投資 百萬港元	未分配金額 百萬港元	總計 百萬港元
計量分部溢利或虧損所包括之金額：									
分部間之銷售收益*	—	(3.3)	(4.4)	—	—	—	—	—	(7.7)
折舊	21.8	8.8	30.7	46.8	30.5	11.4	—	3.7	153.7
物業、廠房及設備之									
已確認減值虧損	—	—	—	—	—	60.6	—	—	60.6
呆賬撥備淨額	—	—	0.1	—	2.0	0.4	—	—	2.5
於損益確認之商譽減值虧損	—	—	—	—	9.4	5.3	—	—	14.7
金融資產／負債淨收益	—	—	—	—	—	—	(86.6)	—	(86.6)
出售物業、廠房									
及設備之(收益)虧損	(6.7)	0.3	10.4	6.0	3.8	0.1	—	—	13.9
出售投資物業之已變現收益	—	(611.3)	—	—	—	—	—	—	(611.3)
利息收入	(0.2)	(6.0)	—	(0.6)	(0.1)	—	(3.3)	(1.5)	(11.7)
利息開支	2.0	1.9	—	0.3	—	1.3	—	76.7	82.2
所得稅開支(抵免)	14.3	140.6	5.3	(21.7)	(2.4)	—	10.4	89.6	236.1
分佔聯營公司之業績	(74.4)	—	—	—	—	—	—	(42.4)	(116.8)
分佔共同控制實體之業績	—	(5.6)	—	—	—	—	—	(774.6)	(780.2)

* 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

以下為本集團主要產品及服務之營業額分析：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
銷售物業	57.3	208.5
銷售貨品	227.1	223.1
提供服務	1,145.2	1,066.6
租金收入	371.1	335.0
其他	—	6.6
	<u>1,800.7</u>	<u>1,839.8</u>

地區資料

截至2011年及2010年3月31日止各年度，本集團之營運業務位於香港、東南亞、澳洲、中國及英國。

本集團來自外部客戶(以銷售額所產生之地區為基礎)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	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
香港	1,076.9	1,143.9	6,807.6	6,626.3
東南亞	486.2	458.2	2,471.1	1,263.7
澳洲	173.3	175.5	3.6	3.1
中國	34.9	28.4	5,871.8	5,140.8
英國	29.4	33.8	0.2	0.3
	<u>1,800.7</u>	<u>1,839.8</u>	<u>15,154.3</u>	<u>13,034.2</u>

附註：非流動資產不包括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

其他收益(虧損)包括下列各項：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
(i) 匯兌淨收益	11.2	28.6
(ii) 撥回向相關投資對象貸款之撥備	85.3	—
(iii) 已確認減值虧損		
物業、廠房及設備	(10.0)	(60.6)
商譽	—	(14.7)
	(10.0)	(75.3)
(iv) 金融資產／負債淨收益		
按公平值計入損益之金融資產已變現之淨收益	—	21.5
按公平值計入損益之金融資產未變現之淨收益	—	4.9
可供出售金融資產已變現之淨收益	9.2	63.3
	9.2	89.7
衍生金融工具之淨虧損	(1.4)	(3.1)
	7.8	86.6
	94.3	39.9

5. 財務費用

	2011年 百萬港元	2010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	25.4	13.6
須於五年內悉數償還之其他借貸	4.9	5.6
可換股債券－須於五年內悉數償還之負債部分	3.8	53.2
	34.1	72.4
減：計入持作出售之發展／發展中物業成本之金額	(4.8)	(3.5)
	29.3	68.9
銀行貸款安排費用	12.9	13.3
	42.2	82.2

6. 除稅前溢利

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	7.6	6.6
存貨及已發展物業成本確認為費用	153.0	248.2
土地及樓宇之經營租賃租金	46.5	44.8
出售物業、廠房及設備之虧損	0.5	13.9
淨呆賬撥備	4.0	2.5
員工成本(包括董事酬金)	509.2	456.5
預付租賃付款轉出	1.2	1.1
折舊		
自置資產	152.4	152.7
融資租賃下之資產	0.4	1.0
	<u>152.8</u>	<u>153.7</u>
經營租賃之租金收入淨額		
投資物業	(367.6)	(329.9)
其他物業	(3.5)	(5.1)
減：支出	22.9	18.5
	<u>(348.2)</u>	<u>(316.5)</u>

7. 稅項

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
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	35.9	40.0
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項(附註a)	35.4	332.2
	<u>71.3</u>	<u>372.2</u>
本年度遞延稅項(附註b)	(7.4)	(136.1)
	<u>63.9</u>	<u>236.1</u>

附註：

(a) 本年度之海外稅項支出包括：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
因出售位於中國之投資物業產生之土地增值稅 及企業所得稅（「出售投資物業之中國稅項」）	4.3	315.3
其他海外稅項	31.1	16.9
	<u>35.4</u>	<u>332.2</u>
因出售投資物業產生之（扣除）計入本年度損益之 稅項如下：		
出售投資物業之中國稅項	4.3	315.3
減：過往年度確認之遞延稅項	(5.1)	(214.3)
	<u>(0.8)</u>	<u>101.0</u>

(b) 本年度遞延稅項之分析如下：

	2011年 百萬港元	2010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之遞延稅項	0.3	89.6
出售投資物業後抵免之遞延稅項	(5.1)	(214.3)
其他	(2.6)	(11.4)
	<u>(7.4)</u>	<u>(136.1)</u>

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（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施規例，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。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，有關中國附屬公司所賺取溢利之股息須繳納預扣稅。截至2010年3月31日止年度，已作出遞延稅項撥備27.6百萬港元（2011年：無）。

8. 股息

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
截至2010年3月31日止財政年度之 已派付末期股息－每股12港仙 (截至2009年3月31日止財政年度：無)	162.0	—
截至2011年3月31日止財政年度之 已派付中期股息－每股7港仙 (截至2010年3月31日止財政年度：6港仙)	94.5	81.0
	<u>256.5</u>	<u>81.0</u>
擬派截至2011年3月31日止財政年度之 末期股息－每股11港仙 (截至2010年3月31日止財政年度：12港仙)	148.5	162.0

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本年度溢利)	1,647.9	1,890.8
具潛在攤薄影響之普通股： 可換股債券之利息	3.8	53.2
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,651.7</u>	<u>1,944.0</u>
	2011年	2010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
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	7,563,245	105,885,434
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,357,837,612</u>	<u>1,456,159,801</u>

10. 應收貿易賬款

本集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。就物業銷售而言，銷售條款就各物業項目而異，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，售價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日之賬齡分析：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
尚未到期	39.5	24.5
逾期：		
0-60天	59.3	59.1
61-90天	5.2	4.5
超過90天	6.8	4.1
	<u>110.8</u>	<u>92.2</u>

11. 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226.7百萬港元(2010年：164.3百萬港元)，其賬齡分析如下：

	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
尚未到期	174.6	121.5
逾期：		
0-60天	39.7	27.7
61-90天	5.2	1.2
超過90天	7.2	13.9
	<u>226.7</u>	<u>164.3</u>

12. 股本

	2011年及2010年 股數	百萬港元
每股面值0.25港元之普通股		
法定股本：	<u>2,000,000,000</u>	<u>500.0</u>
已發行及繳足股本：		
於2009年4月1日、2010年3月31日 及2011年3月31日	<u>1,350,274,367</u>	<u>337.5</u>

業務回顧

地產發展

中國香港愉景灣

愉景灣第十四期住宅項目「津堤」的建築工程按計劃順利進行。「津堤」由三幢中座物業組成，總樓面面積約169,000平方呎，於2月獲發入伙紙，計劃於2011年第三季開售。憑藉集團在創新時尚生活方面的優秀品牌效應，加上「津堤」的卓越質素，相信該項目將會備受市場歡迎。

與「津堤」同時獲發入伙紙的還有愉景灣第十五期住宅項目，這最新一期發展項目的總樓面面積約187,000平方呎。建築工程進展良好，銷售計劃將於稍後時間制訂。

位於二白灣畔的豪華度假酒店預計於2012年中試業，其室內裝修工程現正進行，預期於2011年底竣工。這座設有325個房間的酒店，擁有無敵海景、露天美食區、水療中心Spa Botanica，以及先進的宴會及會議設施，適合舉行各式各樣的活動，包括會議、企業培訓、婚宴，以至大型慶祝活動。

與酒店同時開幕的還有全港首個海濱浪漫教堂。這座16米高的白色浪漫教堂，設有落地玻璃窗、坐擁180°海景，並可容納100位賓客，將會成為舉行浪漫婚禮的首選場地。

事實上，賓客不論是來度假、參加商務會議、舉行婚禮還是享受浪漫假期，都將會在愉景灣感受到到完美的度假風情。

現時停泊在愉景灣、長42米的歐洲高桅仿古帆船「濟民號」，自2007年引入香港後已成為本港水域的標記。作為香港唯一一艘歐洲高桅仿古帆船，「濟民號」獲國際企業、專業團體及個別人士租賃，配合各式活動的舉行，包括大型國際會議、公司聚會、團隊培訓、私人主題派對以及婚禮等。

經過三十多年，愉景灣獨一無二的規劃和全面周到的發展繼續獲得市場肯定。於2010年10月，集團擁有50%權益的附屬公司香港興業有限公司（「香港興業」）就愉景灣項目的發展，獲文匯報頒發「美好生活•典範人居樓盤獎」。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

泰國*The Sukhothai Residences*

集團旗下擁有永久業權的曼谷豪華住宅發展項目*The Sukhothai Residences*，其建築工程預計於2011年第三季竣工，並將於第四季開始將單位交付買家。

截至2011年3月31日止，這座樓高41層的超級豪華公寓式住宅大廈已經售出139個單位，佔全部196個單位的71%，平均售價為每平方米226,494泰銖(約57,529港元)。其餘單位計劃於2011年底左右再次推售。

泰國Wireless Road

與此同時，集團與其泰國夥伴成立合營公司，以大約25億泰銖(約651.7百萬港元)購入一塊位於曼谷Wireless Road的永久屬權土地。該塊土地佔地約12,666平方米，將留待日後發展高級住宅項目。

地產投資

中國上海靜安區大中里項目

位於上海靜安區的大中里項目預計於2015年起分階段落成，勢將成為21世紀浦西最具代表性及最顯赫的地標之一，吸引全城目光。

大中里項目的概念是要打造上海最獨一無二的熱點及最富魅力的社交中心，揉合商務、消閒、娛樂和文化功能於一身。項目規劃中的總樓面面積約為323,000平方米，包括兩幢超高層甲級辦公樓(168,000平方米)、三家豪華酒店(56,000平方米)及一個匯聚高檔名牌及著名餐廳的高級購物商場(99,000平方米)。無論從項目的規模、多元性和素質等級着眼，上海只有少數發展項目可與大中里項目比擬。未來，大中里項目將成為當地人士及遊客購物、飲食、消閒和感受城市脈搏的首選地點！

大中里項目擁有優越的交通網絡，盡享四通八達的地利優勢，便捷交通可達全國以至全球。該項目位處上海市中心的心臟地段，北接南京西路、西臨石門一路(面對四季酒店)、南鄰威海路、東靠青海路(面對上海廣電大廈)，延安高架路和南北高架路均近在咫尺。此外，該項目與將於6月動工的地鐵13號線南京西路站及其附屬設施互通互和，而地鐵2號線、12號線及13號線更會在項目附近依靠一轉乘通道接連，令大中里項目可直達上海所有主要交通據點，包括位於浦東和虹橋的兩個國際機場、高速鐵路及公路網絡。

大中里項目將成為靜安區致力建設“雙高區”(高品位的商業商務區和高品質的生活居住區)的示範項目。基於大中里項目將為上海經濟發展所作出的重大貢獻，當地政府已視之為重點發展項目之一。於此大環境下，本集團也將努力不懈地把大中里項目發展成集團另一個代表作。於年度內，該項目進展良好，動遷工程已大致完成，方案設計已提交審批，地基工程將於2011年下半年動工。2010年12月取得的一項為期13年的銀團貸款融資亦將為該項目的興建及發展提供充裕資金。

本公司對中國的長遠經濟增長充滿信心，尤其對上海近年發展蓬勃的商業物業市場感到樂觀。以鄰近大中里項目的同類型物業為例，甲級辦公樓的市值日租約為每平方米12元人民幣，高級零售商場(地面樓層)的市值日租則約為每平方米65元人民幣。作為品位獨特的高端城市綜合體發展項目，大中里項目相信可錄得較高的租金水平，而其目標商業顧客群將包括看準中國市場龐大商機的世界知名消費品牌，以及計劃在上海設立總部的跨國企業。本公司預期大中里項目在竣工後將有優秀表現，並在未來日子為集團帶來強勁和穩定的收入來源，讓我們可以分享世界其中一個最大經濟體系的經濟增長。

大中里項目由集團與太古地產有限公司共同發展。集團持有該項目50%的權益。

中國上海嘉里華庭二座

早前作分單位形式出售的嘉里華庭二座是位於上海華山路的豪華物業，其翻新及優化工程已於年度內完成。截至2011年3月31日止，嘉里華庭二座全數116個單位中有111個(96%)已經售出，售出單位其後已全數交付買家。

中國天津津匯廣場

天津津匯廣場為集團擁有15%權益的投資物業，由購物中心、兩座辦公室大樓及一家酒店組成。津匯廣場的總樓面面積超過152,000平方米，一直為集團帶來穩定的租金收入。於年度內，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100%、87%及59%。

中國香港工業及／或商業物業

愉景北商場是位於二白的高級消閒購物中心，隨著年度內更多新店及餐廳開業，租戶組合亦更趨多元化。愉景北商場的商店及辦公室單位總樓面面積超過200,000平方呎，將繼續為社區提供優質的產品和服務。

全港最大的臨海露天美食區D Deck仍然是食客其中一個最喜愛的美食熱點。在接連大白灣沙灘的海濱長廊上，約20間特色餐廳為顧客提供令人垂涎的國際佳餚及獨特的餐飲體驗。別具創意的推廣活動將陸續推出，務求將D Deck打造為美食天堂。於2011年3月31日，愉景廣場連同D Deck的出租率為97%，為集團帶來穩定的租金收入。

集團長線持有的工商物業投資組合持續表現強勁，帶來穩定的租金收入。於2011年3月31日，集團全資擁有的黃竹坑載思中心、荃灣中國染廠大廈及長沙灣西港都會中心，分別錄得100%、93%及93%的出租率。

為進一步優化物業投資組合，集團於2010年10月以140.0百萬港元收購荃灣灰窰角街一幢樓高7層的工業大廈，並正計劃重建。此外，集團於2011年3月以1,410.9百萬港元出售其於荃灣愉景新城購物商場的50%權益。集團將透過策略性的收購及轉讓爭取更大回報。

日本住宅物業

集團繼續在日本發掘新的投資機會，藉此為其亞洲投資組合增值。於年度內，集團購入兩項位於東京的投資物業，分別為Horizon Place Akasaka (位於赤坂區共有94個單位的住宅大樓) 及Homat Sun (位於六本木區共有18個單位的豪華低座住宅項目)。連同本集團早前購入的DIA Palace Sapporo Higashi Actio (位於札幌共有39個單位的住宅大樓)，三項物業為集團帶來穩定的租金收入。

提供服務

為了讓愉景灣居民享有更方便快捷和具彈性的交通安排，香港興業已向運輸署申請在愉景灣引入受嚴格管制之的士服務。政府正在審批有關申請。

愉景灣巴士的乘客量於年度內微升，而愉景北商場的巴士服務已經加強，為購物及用餐的顧客提供更便捷的交通服務；另一方面，渡輪服務仍是居民常用的一種舒適方便的交通工具。

愉景灣的各會所於年度內錄得穩定的營業額，並會繼續優化設施，以配合會員不斷提升的要求。同時，集團旗下的物業管理服務公司將繼續為愉景灣居民提供專業服務。

本集團持有愉景灣的有關服務營辦商50%的權益。

酒店服務

自2010年3月以來，泰國的政局不穩令旅遊業遭受嚴重打擊，然而，局勢於2010年5月底回復平靜後，集團在曼谷的酒店業務亦逐步重拾升軌。於年度內，The Sukhothai酒店及Siri Sathorn服務式公寓錄得的平均入住率分別為49%及52%。只要政局持續穩定，兩者的業務表現可望繼續改善。

雖然經營環境欠佳，但以超卓服務見稱的The Sukhothai酒店仍繼續贏得各方表揚。酒店於2011年1月獲英國報章Daily Telegraph UK選為「The 50 Best Hotels in the World」之一，並於2010年12月獲Institutional Investor雜誌評為「The World's Best Hotels 2010」第17位。酒店亦分別於2010年11月及2011年1月獲Conde Nast Traveler雜誌的讀者在「Readers' Choice Awards」中選為「The Top 100 Hotels in Asia」之一以及「2011 Gold List」內的其中一家頂級酒店。

在新加坡，由於酒店住宿的市場需求強勁，酒店服務業仍然蓬勃。雖然新加坡的酒店房間供應自2010年初上升逾10%，競爭亦漸見激烈，但集團位於新加坡的豪華水療度假式酒店The Sentosa Resort & Spa仍能在年度內錄得優秀業績，平均入住率達72%，按年上升15%。

The Sentosa Resort & Spa在年度內亦榮獲多個獎項。酒店於2010年11月在Singapore Tatler 雜誌主辦的「The Best of Singapore 2011」大獎中獲選為「Best Hotels — Resorts」之一。新加坡首個花園式水療中心Spa Botanica於2011年4月的「World Luxury Spa Awards 2011」中，奪得「Best Luxury Resort Spa」及「Best Luxury Destination Spa」兩項殊榮。Spa Botanica亦於2011年3月的「I-S Magazine Annual Readers' Choice Awards 2011」中獲選為「Best Spa」，及於2011年2月的「Harper's Bazaar Spa Awards 2011」中被評為「Best Getaway」。

醫療保健

集團旗下的全資附屬公司健力控股有限公司（「健力」），憑藉其在私人醫療保健行業的領導地位，把握香港、中國內地及東南亞對優質私人醫療服務需求上升的機會，繼續拓展業務，而其完善的醫療服務網絡包括癌科治療中心、牙科診所、糖尿病和心血管診治中心，以及多元化專科門診中心。於年度內，由於病人／顧客數目增加，健力進一步擴大其醫療服務網絡。健力旗下專營糖尿病治療的附屬公司確進醫療，於2010年10月在荃灣開設全新診所，而另一附屬公司健維醫療——菲律賓的第七家門診「Greenbelt 5」診所，亦於2011年4月在菲律賓馬卡蒂市(Makati City)開業。健力於年度內錄得營業額409.4百萬港元，與去年的業績相若。另一方面，健力在中國內地的部分診所業務已通過策略性重組，以減低其營運成本，並讓管理層可以專注發展香港及馬尼拉大部分表現優秀的業務。

製造業

金融海嘯加上技術勞工短缺，尤其是在2010年初內地南方地區的鑄造業人手短缺，導致集團旗下潔具製造單位英陶潔具有限公司（「英陶」）的生產放緩，然而，隨著2010年下半年情況逐步改善，英陶於年度內恢復錄得良好業績。

證券投資

於年度內，集團的證券投資錄得純利14.9百萬港元，包括利息和股息收入，以及出售部分非上市股本證券的收益。

於2011年3月31日，集團持有遠洋地產控股有限公司股份10,265,500股，而是項投資被視作可供出售的金融資產處理。

建築

集團擁有49%權益、主要從事建築及室內裝修業務、建材供應和安裝，以及物業投資和發展的聯營公司興勝創建控股有限公司(「興勝」)，表現良好，盈利由去年的109.2百萬港元增至今年的156.0百萬港元。業績理想主要是由於興勝因投資物業的公平值調整而獲利，以及出售其持有50%權益、位於九龍塘的低密度豪華住宅項目「One LaSalle」餘下單位而錄得利潤。儘管市場競爭仍然激烈，但興勝將繼續嚴控成本及積極物色具備良好發展潛力的業務。於年度內，興勝的建築項目秀茂坪南邨在香港綠色建築議會及環保建築專業議會合辦的「2010環保建築大獎」中榮獲新建建築類別—香港住宅的「大獎」。這個獎項及興勝多年來獲得的獎項，均肯定了興勝在其核心業務方面所付出的努力。

人力資源

於2011年3月31日，集團在香港、中國內地及海外的僱員總人數為3,268人。鑒於我們在新市場的業務不斷拓展及日趨多元化，集團於年度內重新檢視及更新其願景、使命及價值觀，確保相關的描述能準確反映企業目標及方針，繼而條理清晰地傳達至全體員工。此舉亦有助增強集團作為僱主的品牌形象。

集團繼續應用人力資源管理方面的最佳做法，吸引、培養及留住精英。集團推出一套「帳戶管理系統」，讓人力資源帳戶經理可更深入了解個別業務單位的需要，從而讓他們可以更容易的為職位找到合適人選。於2011年5月，根據由HR雜誌舉辦、以「神秘顧客」方式進行的職位申請人經驗調查，集團憑藉其出色的網上招聘系統而贏得「Best Performer in e-Recruitment 2011」大獎。

為確保企業領導層的延續性，集團將領導人才繼任及檢討計劃擴展至個別業務單位的層面，以發掘及培養集團內潛質優厚的僱員。集團亦設計了一系列以專門技能為本的工作坊，涵蓋培訓下屬、影響力技巧及監督管理等課題，為僱員裝備合適技能，達成業務目標。

在挽留人才方面，集團致力提升其整體獎勵及增加員工福利。於年度內，集團推出五天工作週及提升醫療保險計劃；亦舉辦了一系列以「樂在工作間」為主題的研討會，以及推出「關懷計劃」，為新加入的高層員工提供全面的入職支援。

企業社會責任

集團一向積極協助有需要人士及服務社會。於年度內，集團的企業義工隊「興業心連心」舉辦了一連串活動，為社會上不幸的一群帶來歡樂及關愛，其中特別關注兒童的需要。

集團持續服務社會的努力獲得香港社會服務聯會的肯定，於2011年3月獲該聯會連續第六年頒發「商界展關懷」標誌。此外，集團亦於2010年12月獲社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。

資訊科技

集團於年度內繼續利用資訊科技提升競爭力及營運效率。

於2011年4月，集團的「流動樓宇檢驗系統」在香港無線科技商會及香港生產力促進局合辦的「2011香港資訊及通訊科技獎」中贏得「優異證書」。該系統可應用於具備輕觸式屏幕的新型手提裝置，讓地產發展商的檢查人員可在工地現場離線使用，標記破損或瑕疵、拍照及於平面圖上繪畫，而有關資料將可於裝置與辦公室系統取得無線聯接後進行同步處理。

在上文的人力資源章節已經提及，集團憑藉其網上招聘系統贏得獎項。此外，集團亦正準備推出「網上推廣系統」及「活動管理系統」，令集團網站的內容設計和更新更為方便，並提供經濟有效的方式與客戶及其他特定對象進行溝通，同時可讓參加集團活動之人士在網上遞交申請/參賽及進行登記。

集團將繼續提升其「財務承擔監控」和「承包商預先評核」系統，以配合新的收購及業務發展。新工作流程系統的功能將會進一步提升，使投標監控過程自動化，有助減少人手操作時間。

展望

如無不可預計的情況，長線而言，全球及本地經濟均正在復甦。即使短期內會因為政府新頒布的收緊措施而出現波動，但本公司對亞洲經濟前景及香港物業市場的健康發展持審慎樂觀態度。在低息率、龐大資金流動性、就業市場改善、限量住宅單位供應及住屋需求穩定下，市場可望持續蓬勃。

在整固香港業務，保留營運基礎的同時，本公司亦當善用其在物業發展及投資、酒店管理及醫療保健服務方面的專業知識，以把握並在適當情況下創造新商機，使集團得以進一步發展、多元化，並在亞洲壯大。

本公司亦會加強與持份者之間的溝通，尤其是投資界，以增加本集團的透明度，確保本集團的強項、價值以及方向均可獲市場瞭解及認同。

財務回顧

股東資金

於2011年3月31日，本集團之股東資金增加1,787.4百萬港元至13,571.7百萬港元(2010年：11,784.3百萬港元(重列))。增幅主要源於投資物業經重估公平值上升、出售若干投資物業及營運單位所分佔溢利。本集團之整體毛利率為28.5%(2010年：28.1%)。

用於／來自投資業務之主要現金流量

於本年度，本集團收購位於日本東京之兩項住宅投資物業，總代價為693.0百萬港元。本集團亦於泰國之物業發展項目投資331.1百萬港元，其中本集團擁有49%權益。本集團亦於香港收購位於荃灣之工業樓宇，總代價為140.0百萬港元。

此外，本集團持有31%權益之Tung Chung Station Development Company Limited，於本年度向本集團償還86.8百萬港元之股東貸款。

來自經營業務之主要現金流量

於本年度，銷售位於香港愉景灣及泰國曼谷The Sukhothai Residences之住宅物業分別為本集團帶來約36.6百萬港元及2.8百萬港元之現金。

出售荃灣愉景新城購物商場之50%權益一事已於本年度內完成，並為本集團帶來1,372.3百萬港元之現金。

本集團亦出售若干位於愉景灣以及香港其他地區之住宅投資物業，為本集團帶來92.8百萬港元之現金。此外，出售中國上海嘉里華庭二座為本集團帶來17.6百萬港元之現金。

本集團之投資物業於本年度產生約266.4百萬港元之營運現金。

用於融資活動之主要現金流量

於2010年4月26日，本集團悉數贖回本金總額為647.0百萬港元之2010年到期零息可換股債券(「債券」)，其贖回價為834.3百萬港元。

流動資金

於2011年3月31日，本集團持有現金及證券投資總額2,590.4百萬港元(2010年：2,527.5百萬港元)及銀行借貸及其他貸款總額3,523.1百萬港元(2010年：1,570.6百萬港元)。銀行借貸及其他貸款之主要變動已於贖回債券、資本化若干發展項目及於香港、泰國及日本之收購事項中反映。

資本負債比率

本集團之資本負債比率維持於8.4% (2010年：2.4%) 之低水平，此比率乃按本集團於2011年3月31日之綜合借貸淨額除以股東資金計算。

銀行信貸

於2011年3月31日，本集團內部現金及有抵押與無抵押之銀行信貸充裕，足以應付各發展項目及營運所需資金。於2011年3月31日，未動用之信貸總額為3,420.3百萬港元 (2010年：5,141.1百萬港元)。

於2011年3月31日，銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內償還的佔43.2% (2010年：10.8% (重列))，一至兩年內償還的佔47.7% (2010年：無) 及兩至五年內償還的佔9.1% (2010年：89.2% (重列))。

財資政策

本集團將其財務管理職能中央化，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之外匯風險，本集團已維持對沖倉盤及使用貨幣掉期安排。本集團之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之借貸安排利率掉期，以管理其利率風險。

本集團之政策為嚴禁使用金融衍生工具作投機用途。

資產抵押

於2011年3月31日，本集團將賬面值9.2百萬港元 (2010年：9.1百萬港元) 之物業、廠房及設備及2.9百萬港元 (2010年：59.3百萬港元) 之銀行存款作抵押，以取得授予本集團之銀行信貸。於2011年3月31日並無發展中物業被抵押 (2010年：104.9百萬港元) 作上述用途。

於2011年3月31日，本公司之全資附屬公司National Asset Limited就應收其一家同系附屬公司之公司間欠債40.2百萬港元 (2010年：35.6百萬港元) 作後償保證，作為授予有關附屬公司之若干一般銀行信貸之抵押。

於2011年3月31日，本公司之附屬公司香港興業亞太有限公司、Beaufort Holdings Limited及Sathorn Park Co Ltd就應收彼等一家同系附屬公司之公司間欠債16.9百萬港元 (2010年：無)、273.6百萬港元 (2010年：無) 及176.0百萬港元 (2010年：無) 作後償保證，作為授予有關附屬公司之銀行信貸之抵押。

或然負債

於2011年3月31日，本集團以股權比例為限就一間被投資公司獲授之銀行信貸作出公司擔保而涉及之或然負債增加6.9百萬港元至160.4百萬港元 (2010年：153.5百萬港元)。

除上文所披露者外，於2011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。

誠如上文所述，本公司已於2011年4月悉數贖回債券。已贖回債券已註銷及自動於聯交所除牌。

企業管治

董事會認為，本公司已遵守聯交所上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟守則條文第A.2.1條（清晰區分主席與行政總裁之職責並以書面訂明）及第A.4.1條（非執行董事須具特定委任任期）之若干偏離者則除外。自本公司截至2010年9月30日止六個月內中期報告刊發以來，概無其他與企業管治守則之偏離。

偏離企業管治守則之考慮因素及本公司遵守企業管治守則之詳情載於快將刊發之2010／2011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2011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。再者，就載列於初步公佈截至2011年3月31日止年度之本集團綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註之數字已經由本集團之獨立核數師同意為本年度截至2011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。

採納2011年購股權計劃之建議

本公司董事會已通過有附帶條件之決議案，提前終止本公司於2002年1月3日採納及將於2012年1月4日期滿之現行購股權計劃「2002年計劃」。提前終止2002年計劃須待獲本公司股東於2011年股東週年大會上通過採納董事會建議之新購股權計劃「2011年計劃」之普通決議案後，方為有效。載有2011年計劃之建議詳情全文將載列於快將刊發給本公司各股東的通函及2011年股東週年大會通告內並將於適當時寄發予本公司股東。

更改公司秘書

董事會宣佈，接受羅泰安先生（「羅先生」）辭任本公司公司秘書並已於2011年6月22日董事會會議完結後即時生效，羅先生並已確認彼與董事會並無意見分歧，且概無任何有關彼辭任事宜須知會本公司股東。

董事會同時宣佈委任麥秀貞小姐（「麥小姐」）為本公司公司秘書，於2011年6月22日起生效。麥小姐現為本公司助理總經理主管公司秘書及法務部。麥小姐亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士。

董事會謹藉此機會對羅先生在任期間為本公司作出的貢獻，致以衷心的謝意。

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，2011年6月22日

於本公告日期，本公司董事會包括：

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

查耀中先生

鍾心田先生

鄧滿華先生

非執行董事

夏佳理議員

查懋德先生

張昌明先生

張永霖先生

王查美龍女士

獨立非執行董事

鄭家純博士

張建東博士

何柏貞女士

秦曉博士

* 根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊