

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9月30日止6個月

中期業績公告

HKR International Limited (香港興業國際集團有限公司*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」或「董事」) 宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至2011年9月30日止6個月 (「本期間」) 之業績。

中期業績

本集團於本期間之本公司股東應佔未經審核綜合溢利為242.4百萬港元，去年同期則為776.0百萬港元 (重列)。每股盈利為18.0港仙，去年同期則為57.5港仙 (重列)。

中期股息

董事不建議就本期間向其股東派發中期股息。本公司於去年同期向其股東派發中期股息每股7港仙。

簡明綜合收益表

	附註	截至9月30日止6個月	
		2011年 百萬港元 (未經審核)	2010年 百萬港元 (未經審核 及重列)
營業額	3	835.6	868.0
銷售成本		<u>(547.5)</u>	<u>(589.2)</u>
毛利		288.1	278.8
其他收入		57.4	36.8
行政開支		(198.7)	(188.7)
其他收益及虧損		(15.3)	112.5
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		1.3	1.0
未變現之收益		306.5	549.7
財務費用	4	(26.0)	(20.3)
分佔聯營公司業績		37.8	99.7
分佔共同控制實體業績		<u>(84.2)</u>	<u>48.9</u>
除稅前溢利	5	366.9	918.4
稅項	6	<u>(41.9)</u>	<u>(52.4)</u>
期內溢利		<u>325.0</u>	<u>866.0</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		242.4	776.0
非控股權益		<u>82.6</u>	<u>90.0</u>
		<u>325.0</u>	<u>866.0</u>
每股盈利	8		
基本 (港仙)		<u>18.0</u>	<u>57.5</u>
攤薄 (港仙)		<u>不適用</u>	<u>57.1</u>

簡明綜合全面收益表

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元 (未經審核)	2010年 百萬港元 (未經審核 及重列)
期內溢利	<u>325.0</u>	<u>866.0</u>
其他全面(開支)收益：		
換算境外業務產生之匯兌差額	(21.6)	134.4
分佔共同控制實體及聯營公司之匯兌儲備	165.5	91.9
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	(23.9)	(13.9)
出售時重新分類至損益	—	(9.2)
公平值變動產生之遞延稅項	<u>0.1</u>	<u>(0.3)</u>
期內其他全面收益(扣除稅項後)	<u>120.1</u>	<u>202.9</u>
期內全面收益總額	<u><u>445.1</u></u>	<u><u>1,068.9</u></u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	367.8	975.2
非控股權益	<u>77.3</u>	<u>93.7</u>
	<u><u>445.1</u></u>	<u><u>1,068.9</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2011年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2011年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		6,487.5	6,133.1
物業、廠房及設備		2,455.1	2,460.1
預付租賃付款		35.1	35.8
聯營公司之權益		541.8	514.1
共同控制實體之權益		6,363.9	6,011.2
應收聯營公司款項		111.0	104.2
持至到期投資		75.9	84.2
可供出售金融資產		36.5	60.6
其他資產		126.9	129.4
遞延稅項資產		8.5	7.6
		<u>16,242.2</u>	<u>15,540.3</u>
流動資產			
存貨		159.2	160.7
持作出售物業		17.5	17.5
應收貿易賬款	9	83.6	110.8
按金、預付款項及其他金融資產		174.1	180.4
持作出售之發展／發展中物業		2,948.8	2,727.4
應收聯營公司款項		80.1	91.1
應收共同控制實體款項		46.4	36.3
可退回稅款		17.8	23.8
持至到期投資		124.2	62.6
按公平值計入損益之金融資產		0.2	0.2
已抵押銀行存款		2.8	2.9
銀行結餘及現金		2,281.0	2,379.9
		<u>5,935.7</u>	<u>5,793.6</u>
流動負債			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10	789.2	919.8
已收按金及其他金融負債		599.7	621.2
應付聯營公司款項		19.6	5.5
應付稅項		71.8	58.6
一年內到期之銀行及其他貸款		3,721.1	1,521.1
一年內到期之其他負債		22.7	6.3
		<u>5,224.1</u>	<u>3,132.5</u>
流動資產淨值		<u>711.6</u>	<u>2,661.1</u>
總資產減流動負債		<u>16,953.8</u>	<u>18,201.4</u>

	2011年 9月30日 百萬港元 (未經審核)	2011年 3月31日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他貸款	345.8	2,002.0
一年後到期之其他負債	1,299.9	1,177.9
遞延稅項負債	152.3	144.7
	<u>1,798.0</u>	<u>3,324.6</u>
	<u>15,155.8</u>	<u>14,876.8</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	13,529.5	13,234.2
	<u>13,867.0</u>	<u>13,571.7</u>
本公司擁有人應佔股權	13,867.0	13,571.7
非控股權益	1,288.8	1,305.1
	<u>15,155.8</u>	<u>14,876.8</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製。

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2011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2011年3月31日止年度之年度財務報表所依循者一致，惟以下所述者除外。

- (a) 於本期間，本集團已首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），包括：

香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第24號 （2009年經修訂）	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進 關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號（修訂本）	以權益工具抵銷金融負債

於本期間採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

- (b) 提早採納香港會計準則第12號（修訂本）所得稅

於編製截至2011年3月31日止年度之年度財務報表時，本集團提早採納香港會計師公會於2010年12月頒佈之香港會計準則第12號「所得稅」之修訂本（「修訂本」）中關於香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列賬的投資物業之遞延稅項確認。於編製截至2010年9月30日止6個月的簡明綜合財務資料時，本集團並無採納該修訂本。

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期末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。

是項會計政策之變動已獲追溯應用，據此，簡明綜合收益表之比較數字已被重列。截至2010年9月30日止6個月之影響如下：

	先前呈報 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	重列 百萬港元
截至2010年9月30日止6個月 之簡明綜合收益表：			
分佔聯營公司之業績	93.1	6.6	99.7
稅項	(120.8)	68.4	(52.4)
期內溢利	791.0	75.0	866.0
應佔：			
本公司擁有人	711.0	65.0	776.0
非控股權益	80.0	10.0	90.0
	<u>80.0</u>	<u>10.0</u>	<u>90.0</u>
每股盈利			
基本 (港仙)	52.7	4.8	57.5
攤薄 (港仙)	52.4	4.7	57.1
	<u>52.4</u>	<u>4.7</u>	<u>57.1</u>
於2010年9月30日 之簡明綜合權益變動報表：			
投資物業重估儲備	1,738.7	214.5	1,953.2
	<u>1,738.7</u>	<u>214.5</u>	<u>1,953.2</u>

3. 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服務、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、牙科診所、糖尿病及心血管診治中心、造影中心及多元化專科門診中心)、製造(製造及銷售浴室產品)及證券投資。各營運部門代表一個營運及可呈報分部。以下為根據營運分部分析回顧期間本集團之收入及業績：

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至2011年9月30日止6個月								
營業額								
分部收入 — 本集團及聯營公司對								
外部客戶之銷售額	437.6	177.5	213.1	181.2	168.9	122.6	—	1,300.9
扣除聯營公司之營業額	(437.3)	(17.9)	—	—	—	—	—	(455.2)
扣除若干投資物業之銷售所得款項 (附註1)	—	(10.1)	—	—	—	—	—	(10.1)
綜合營業額，如呈報	<u>0.3</u>	<u>149.5</u>	<u>213.1</u>	<u>181.2</u>	<u>168.9</u>	<u>122.6</u>	<u>—</u>	<u>835.6</u>
業績								
分部業績 — 本集團、聯營公司 及共同控制實體之已變現業績總額 (附註2)	8.1	106.0	39.6	6.0	(16.9)	(16.1)	2.6	129.3
扣除非本集團分估聯營公司 及共同控制實體之已變現業績	0.1	(18.3)	—	—	—	—	—	(18.2)
本集團應佔業績	<u>8.2</u>	<u>87.7</u>	<u>39.6</u>	<u>6.0</u>	<u>(16.9)</u>	<u>(16.1)</u>	<u>2.6</u>	<u>111.1</u>
未分配公司費用								(29.0)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(10.4)
投資物業公平值變動 之未變現收益淨額(附註3)								305.5
本集團應佔共同控制實體 及聯營公司於投資物業權益 之公平值變動之未變現收益淨額 · 扣除遞延稅項								(52.2)
期內溢利								325.0
非控股股東分估期內溢利								(82.6)
本公司擁有人應佔期內溢利								<u>242.4</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	421.8	225.4	190.6	144.0	217.9	110.2	9.2	1,319.1
扣除聯營公司之營業額	(385.1)	(42.1)	—	—	—	—	—	(427.2)
扣除若干投資物業之銷售所得款項 (附註1)	—	(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>36.7</u>	<u>168.6</u>	<u>190.6</u>	<u>144.0</u>	<u>217.9</u>	<u>110.2</u>	<u>—</u>	<u>868.0</u>

業績

分部業績 — 本集團、聯營公司

及共同控制實體之已變現業績總額 (附註4)	178.0	217.8	30.8	(8.8)	(10.3)	(7.4)	12.2	412.3
扣除非本集團分估聯營公司 及共同控制實體之已變現業績	(113.5)	2.8	—	—	—	—	—	(110.7)
本集團應佔業績	<u>64.5</u>	<u>220.6</u>	<u>30.8</u>	<u>(8.8)</u>	<u>(10.3)</u>	<u>(7.4)</u>	<u>12.2</u>	<u>301.6</u>

未分配公司費用

財務費用及公司層面之匯兌差額 (35.4)

投資物業公平值變動

之未變現收益淨額 (附註5) 525.3

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

92.0

期內溢利

866.0

非控股股東分估期內溢利

(90.0)

本公司擁有人應佔期內溢利

776.0

附註：

- 就物業投資分部而言，收入包括來自投資物業之租金收入及出售中華人民共和國上海特定投資物業之銷售所得款項。為呈報目的，該等出售所得款項不包括於綜合營業額內。
- 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及共同控制實體之總業績，不包括投資物業公平值變動之未變現收益，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項淨額。截至2011年9月30日止6個月，物業投資業務之分部業績包括投資物業公平值變動之已變現收益1.3百萬港元、出售投資物業後抵免遞延稅項2.9百萬港元及出售投資物業後確認即期稅項2.9百萬港元。
- 截至2011年9月30日止6個月，投資物業公平值變動之未變現收益淨額305.5百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益306.5百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項1.0百萬港元。
- 本集團之分部業績指本集團、聯營公司及共同控制實體之總業績，不包括投資物業公平值變動之未變現收益，並扣除因公平值變動所產生之遞延稅項淨額。截至2010年9月30日止6個月，物業投資業務之分部業績包括投資物業公平值變動之已變現收益1.0百萬港元、出售投資物業後抵免遞延稅項4.9百萬港元及出售投資物業後確認即期稅項4.9百萬港元。
- 截至2010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525.3百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益549.7百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項24.4百萬港元。

4. 財務費用

	截至9月30日止6個月	
	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	20.2	8.9
須於五年內悉數償還之其他借貸	5.9	1.1
可換股債券 — 須於五年內悉數償還之負債部分	—	3.8
	<u>26.1</u>	<u>13.8</u>
減：計入持作出售之發展／發展中物業成本之金額	(5.9)	(1.0)
	<u>20.2</u>	<u>12.8</u>
銀行貸款安排費用	5.8	7.5
	<u>26.0</u>	<u>20.3</u>

5. 除稅前溢利

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
除稅前溢利已扣除 (計入) 下列各項：		
銀行及其他利息收入	(17.5)	(11.8)
出售物業、廠房及設備之 (收益) 虧損	(0.1)	0.1
提供金融服務之利息收入	(0.3)	(0.7)
匯兌虧損 (收益) 淨額	15.3	(18.8)
撥回向相關投資對象貸款之撥備	—	(85.3)
預付租賃付款轉出	0.5	0.6
折舊		
自置資產	75.4	75.7
融資租賃下之資產	0.2	0.1
	<u>75.6</u>	<u>75.8</u>
金融資產／負債淨收益		
可供出售金融資產已變現之淨收益	—	(9.2)
衍生金融工具之淨虧損	—	0.8
	<u>—</u>	<u>(8.4)</u>

6. 稅項

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
稅項支出包括：		
本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之香港利得稅	23.8	20.4
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	12.2	6.9
	<u>36.0</u>	<u>27.3</u>
本期間之遞延稅項 (附註)	5.9	25.1
	<u>41.9</u>	<u>52.4</u>

附註：

本期間之遞延稅項分析如下：

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
期內投資物業公平值變動產生 未變現收益之遞延稅項	1.0	24.4
出售投資物業後抵免之遞延稅項	(2.9)	(4.9)
其他	7.8	5.6
	<u>5.9</u>	<u>25.1</u>

7. 股息

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
截至2011年3月31日止財政年度 之已派付末期股息 — 每股11港仙 (2010年：截至2010年 3月31日止財政年度12港仙)	<u>148.5</u>	<u>162.0</u>
本中期報告期間並無宣派中期股息 (截至2010年9月30日止6個月之中期股息：每股7港仙)	<u>—</u>	<u>94.5</u>

8. 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：

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010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)	<u>242.4</u>	776.0
具潛在攤薄影響之普通股： 可換股債券之利息	不適用	<u>3.8</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	不適用	<u>779.8</u>
	截至9月30日止6個月	
	2011年	2010年
股數		
計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,350,274,367</u>	1,350,274,367
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股	不適用	<u>15,126,491</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	不適用	<u>1,365,400,858</u>

由於截至2011年9月30日止6個月並無任何具攤薄潛力之普通股，故此並無呈列每股攤薄盈利。

9. 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、無條件及不可撤回之合同後完成，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日不等。

以下為應收貿易賬款於報告日按到期付款日數劃分之賬齡分析：

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
仍未到期	14.6	39.5
逾期：		
0至60日	63.8	59.3
61至90日	4.7	5.2
90日以上	0.5	6.8
	<u>83.6</u>	<u>110.8</u>

10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於2011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222.7百萬港元(2011年3月31日：226.7百萬港元)，其賬齡分析如下：

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
仍未到期	161.5	174.6
逾期：		
0至60日	44.5	39.7
61至90日	3.7	5.2
90日以上	13.0	7.2
	<u>222.7</u>	<u>226.7</u>

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226.5百萬港元(2011年3月31日：234.1百萬港元)。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。

業務回顧

物業發展及物業投資

香港愉景灣

愉景灣第十四期住宅項目「津提」，由三幢16層高中座物業組成，共164個豪華單位，總樓面面積約169,300平方呎，其建築工程已基本完成，並計劃於2012年首季推出銷售。

第十五期總樓面面積約187,600平方呎的住宅項目建築工程進度順利，並預計於2013年首季開始推出銷售。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

上海大中里 (在建項目)

已提交的方案設計及地下的設計發展已獲審批。地基工程計劃於2011年底前展開。

大中里項目位於上海浦西靜安區，為上海的主要商業及住宅區，其總樓面面積約323,000平方米，將發展為國際級綜合性物業，包括購物商場、兩幢超高層甲級辦公樓、三家豪華酒店及配備充足的停車位，直接連接興建中的上海地鐵13號線南京西路站。該項目計劃於2015年至2016年分階段落成。

本集團持有大中里項目50%的權益。

泰國*The Sukhothai Residences*

本集團旗下擁有永久業權的曼谷豪華住宅發展項目*The Sukhothai Residences*的建築工程稍見延誤，這由於泰國近期天氣惡劣加上勞動人手受水災影響及施行室內質量控制整改所致。該項目預期於2012年初落成，其後將開始把已售單位交付買家。

於2011年9月30日，*The Sukhothai Residences*的196個單位中有139個以平均售價每平方米226,494泰銖 (約每平方呎5,260港元) 售出。其餘單位計劃於2012年初再次推出銷售。

香港工業及／或商業物業

於本期間，本集團全資持有的長沙灣西港都會中心、荃灣中國染廠大廈及黃竹坑載思中心之平均出租率持續高企，分別為92%、92%及100%。這些投資於本期間為本集團帶來週期性的可觀租金收入。

本期間，本集團持有50%權益位於愉景灣之愉景廣場 (其「D Deck」為廣受大眾歡迎之美食熱點) 及愉景北商場 (去年於二白灣開設包括商店及辦公室的高級商業中心) 分別錄得平均97%及65%之出租率，為本集團帶來穩定租金收入。

東涌藍天海岸的兩層高商業中心及480個住宅停車位分別錄得平均85%及98%之出租率，亦於本期間為本集團帶來滿意租金收入。本集團持有上述物業31%的權益。

日本住宅物業

於本期間，本集團透過其持有20%權益的聯營房地產基金完成收購位於日本東京合共17個單位名為Chelsea Garden的住宅大樓，代價為3,006.5百萬日元。

連同Chelsea Garden，本集團於日本共持有四個住宅物業作投資用途。其餘三個住宅物業位於東京及札幌，均由本集團全資擁有，分別為Horizon Place Akasaka (位於赤坂區共有94個單位的住宅大樓)、Homat Sun (位於六本木區共有18個單位的住宅大樓) 及DIA Palace Sapporo Higashi Actio (位於札幌區共有39個單位的住宅大樓)。在日本經過2011年3月的災難性地震及海嘯後，本集團努力克服具挑戰性的經濟環境，使該等物業為本集團帶來穩定租金收入。多項增值及租賃市場推廣策略已實施或計劃，以改善該四個物業的投資表現。

泰國Sathorn Road及Wireless Road

於本期間，本集團透過一家與泰國夥伴成立的合營公司，以代價約13.5億泰銖(約356百萬港元) 於毗鄰The Sukhothai酒店及The Sukhothai Residences購入另一幅位於曼谷中央商業區Sathorn Road的永久屬權土地，佔地約5,156平方米，作住宅發展用途。該物業目前處於規劃階段，預計於2012年第三季開始建築工程。

上述土地連同本集團先前於2010年9月透過另一家合營公司購入的一幅位於曼谷Wireless Road佔地約12,600平方米的永久屬權土地，將增加本集團於曼谷的土地儲備。

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

香港荃灣灰窰角街2-6號

荃灣一幢總樓面面積約93,600平方呎的新工業大廈重建工程進度順利。

香港西貢甲邊朗

於2011年10月，本集團以代價55百萬港元購入位於新界西貢甲邊朗一幅佔地約18,600平方呎的政府土地，作住宅發展用途。

上海嘉里華庭二座

截至2011年9月30日，上海嘉里華庭二座剩餘5個單位可供出售。

天津津匯廣場

天津津匯廣場之總樓面面積逾152,000平方米，包括一幢購物中心、兩座辦公室大樓及一家酒店，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。於本期間，購物中心、兩座辦公室大樓及酒店之平均出租率分別為100%、98%及60%。

本集團持有津匯廣場15%的權益。

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改善。四個會所將繼續為會員及賓客提供以客為尊的優質服務。

於本期間，隨著愉景北商場的開設及位於大白灣「D Deck」的持續成功，住客與購物及用餐的顧客對巴士服務的需求逐漸增加，巴士的乘客量及隧道流量輕微上升。預計對外巴士服務的需求亦會相應增加，而增設的士服務之申請亦正在進行。

於本期間，本集團在愉景灣及香港其他地區之物業管理服務公司持續正常運作。

本集團持有愉景灣的有關服務營辦商50%的權益。

酒店業務

新加坡的The Sentosa Resort & Spa於本期間的平均入住率為65%，較預期為低，這由於鄰近的綜合度假賭場及重新開業的競爭對手提供大幅折扣及開幕優惠所致。

在曼谷，The Sukhothai酒店於本期間的平均入住率為54%，亦較預期低，這由於曼谷豪華酒店市場於去年泰國政治動盪過後持續疲弱，以及新五星級酒店供應之增加而惡化。然而，The Sukhothai酒店的表現在行業之間仍具競爭力。而Siri Sathorn服務式公寓於本期間錄得的平均入住率為64%。

愉景灣的豪華海濱度假式酒店的裝修工程進度理想，並預計於2011年底竣工，及將於2012年中試業。專為舉辦婚禮的海濱浪漫教堂亦將與該酒店同時開業。

本集團持有愉景灣的度假式酒店50%權益，除此之外其餘酒店業務由本集團全資擁有。

醫療保健

本集團的全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)的業務為從事醫療保健服務，其完善醫療服務網絡包括位於亞洲主要城市(香港、澳門及馬尼拉)的癌科治療中心、牙科診所、糖尿病及心血管診治中心、造影中心及多元化專科門診中心。於本期間，健力的營業額減少，主要由於與一家本地醫院有關癌症治療業務的經營協議完結，導致該業務的收益有所下降。然而，新PET/CT服務於2011年10月在中環診所推出後，營業額已逐漸回升。

除牙科中心、糖尿病中心及醫院癌科治療中心(隨本期間完結後終止業務)涉及第三者權益外，健力之其他業務由本集團全資擁有。

製造業

技術勞工短缺(尤以鑄造業人手為甚)，加上勞工、能源及交通成本上漲，及人民幣升值的影響，導致生產成本上升，使本集團在中國的製造業務的訂單減少及生產放緩。

為應付各項困難及進一步發展正在復甦的西歐及美國市場之潔具業務，本集團於2011年11月以6百萬歐羅(約65百萬港元)的代價購入一幅位於英國柴郡Middlewich連同廠房及機器的土地，以便於歐洲生產潔具產品。計劃於2012年首季開始運作。

證券投資

本集團於證券的投資主要包括固定收入組合及可供銷售金融資產，於本期間為本集團帶來2.6百萬港元純利。證券投資溢利主要包括利息及股息收入。

截至2011年9月30日，本集團持有遠洋地產控股有限公司股份10,265,500股，而是項投資被視為可供出售金融資產處理。

建築

於本期間，本集團持有49%權益、主要從事建築及室內裝修、建材及物業投資和發展的聯營公司興勝創建控股有限公司的溢利下降。這主要是由於投資物業的重估價值收益減少，以及於本期間沒有銷售物業所致。

展望

全球經濟因主權債務危機仍然充滿不明朗因素(尤其於某些歐洲國家及美國)，引起對全球經濟的關注，並打擊若干亞洲市場，造成經濟增長放緩。中國政府就物業推出，作為其中一項調控經濟架構、控制通漲及保持經濟穩健增長措施的緊縮政策，亦對內地物業市場帶來若干負面影響。3月的日本東北地震及海嘯，加上曼谷五十年以來最嚴重的水災，無可避免地影響本集團於當地的投資、酒店業務及於該區域的項目發展進度。鑒於上述限制，本集團於本財政年度餘下期間的業績將因在愉景灣及曼谷的物業發展項目之完工日期而受到重大影響。

然而，本集團對於長遠全球經濟復甦仍然抱樂觀態度，並對中國及香港的增長勢頭充滿信心。再者，雖然推出經校正的宏觀經濟政策，惟中國經濟於上半年仍錄得國內生產總值9.6%的增長，並預期於穩健的基礎上持續健全及具鼓舞性地發展。香港亦準備就緒，尤其憑藉其定位及優勢，預期將持續從中國第十二個五年規劃期內的增長及發展中得益。就泰國及日本投資而言，本集團將密切監察情況，並於必要時採取適當行動，以減低任何不利影響及把握市場反彈的機會。

一如既往，本集團將保持審慎觀望，鞏固其財務及資產狀況，並繼續於本地及亞太地區開拓商機發展業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事認為，本公司於本期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之條文，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）、第A.4.1條（非執行董事具特定委任任期）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.2.1條及第A.4.1條之偏離及考慮因素之詳情已載列於本公司於2011年7月刊發之2010／2011年全年年報之企業管治報告內。

守則條文第E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會及薪酬委員會主席或成員於股東週年大會上回應提問。本公司董事會主席查懋聲先生及本公司審核委員會兼薪酬委員會主席鄭家純博士均未能出席本公司於2011年9月8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查懋成先生擔任該股東週年大會之主席，而審核委員會及薪酬委員會均有一名成員出席股東週年大會，以回應任何提問。

本公司正在研究將於2012年1月1日起及往後生效經修訂及新訂的企業管治守則及相關上市規則，以作出任何必須的修正及更改，以盡快符合規例及企業管治守則條文之改動及任何建議最佳常規的要求。

審閱中期業績

本集團於本期間之中期業績未經審核，但已由本公司之審核委員會及本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

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

香港，2011年11月23日

於本公告日期，本公司董事會由以下成員組成：

主席

查懋聲先生

副主席兼董事總經理

查懋成先生

執行董事

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