



INTERIM REPORT 2010/2011  
中期報告

# 目錄

業務及財務概要	1
管理層討論及分析	
• 中期業績	2
• 業務回顧	2
• 展望	5
• 人力資源	6
• 資訊科技	6
• 財務回顧	6
其他資料	8
審閱中期財務資料報告	14
簡明綜合收益表	15
簡明綜合全面收益表	16
簡明綜合財務狀況表	17
簡明綜合權益變動報表	19
簡明綜合現金流量表	22
簡明綜合財務報表附註	23
公司資料	40

# 業務及財務概要

## 業務概要

### 於回顧期內及其後之事項

- 四月
  - 何柏貞女士由本公司非執行董事調任為獨立非執行董事
  - 全數贖回於二零一零年到期之未贖回可換股債券
- 五月
  - 完成收購位於日本東京赤坂區的土地及共有94個單位及54個車位的住宅大樓Horizon Place Akasaka
- 六月
  - 本集團公佈二零零九／二零一零年全年業績
  - 資本雜誌授予香港興業有限公司「資本最佳發展商大獎—城市設計及總體規劃」，以表揚愉景灣獨一無二的規劃和全面周到的發展
- 七月
  - 收購位於日本東京六本木區的土地及共有18個單位及車位的住宅大樓Homat Sun
- 八月
  - 本集團舉行股東週年大會
- 九月
  - 成立一家合營公司以收購一塊位於泰國曼谷面積約12,666.4平方米之永久屬權土地，作發展用途
  - 委任查耀中先生為本公司執行董事
- 十月
  - 香港文匯報授予香港興業有限公司「美好生活·典範人居樓盤獎」，以表揚愉景灣獨一無二的規劃和全面周到的發展
  - Bathroom & Kitchen於澳洲墨爾本水喉商協會(Plumbing Merchants Association)評審之二零一零年年度供應商大獎中榮獲第三名，此項評審共有64家供應商參與
- 十一月
  - 張昌明先生由本公司執行董事調任為非執行董事

## 財務概要

	截至九月三十日止 六個月		截至 三月三十一日止 年度
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
<strong>業績</strong>			
營業額	868.0	945.8	1,839.8
本公司擁有人應佔溢利	711.0	657.9	1,841.4
已派股息	162.0	—	81.0
每股盈利(港仙)	52.66	48.72	136.37
<strong>財務狀況</strong>			
總資產	20,735.5	18,116.8	18,106.5
總負債	7,153.9	6,523.4	5,356.8
資產淨值	12,383.0	10,507.3	11,634.8
每股資產淨值(港元)	9.2	7.8	8.6

# 管理層討論及分析

## 中期業績

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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年九月三十日止六個月(「本期間」)之業績。

本集團於本期間之本公司股東應佔未經審核綜合溢利為711.0百萬港元，去年同期則為657.9百萬港元。每股盈利為52.66港仙，去年同期則為48.72港仙。

## 中期股息

董事會向於二零一零年十二月十三日名列本公司股東名冊之股東宣派本期間之中期股息每股7港仙，中期股息將於二零一零年十二月二十二日派發。本公司於去年同期向其股東派發中期股息每股6港仙。

## 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由二零一零年十二月十日(星期五)起至二零一零年十二月十三日(星期一)止(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格獲取所宣派之中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一零年十二月九日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分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1712-1716室，辦理登記手續。

## 業務回顧

### 物業發展

#### 中國香港愉景灣

為表揚愉景灣獨一無二的規劃和全面周到的發展，本公司旗下持有50%權益的附屬公司香港興業有限公司分別於二零一零年六月獲資本雜誌頒發「資本最佳發展商大獎 — 城市設計及總體規劃」及十月獲香港文匯報頒發「美好生活 • 典範人居樓盤獎」。

於本期間，愉景灣共售出兩個餘下單位。於二零一零年九月三十日，第十三期「尚堤」尚有5個單位可供出售。

愉景灣第十四期住宅項目之建築工程包括三幢共164個單位的中座樓宇涉及總樓面面積逾169,000平方呎的建築工程已按計劃進行，預計於二零一一年第一季竣工。本集團將配合物業銷售新指引，提高銷售物業資料之透明度。

本集團持有愉景灣發展項目50%的權益。

## 管理層討論及分析(續)

### 中國香港東涌

於本期間，東涌「藍天海岸」第四期(亦是最後一期)的住宅項目「水藍•天岸」最後一個單位，以總樓面面積平方呎價超過9,200港元售出。

特色單位 Le Bleu Spa Villa 的示範單位於二零一零年四月在 Design Journal 贊助的「2010 ADEX Awards for Design Excellence」中奪得「Platinum Award」大獎；另一個標準單位的示範單位亦於二零一零年五月在「International Design Awards」的「Interior Design Competition」中贏得「First Prize」。

於二零一零年九月三十日，東涌發展項目尚餘一幢兩層高可供出租面積為28,470平方呎之商業中心及543個車位作租賃用途。

本集團持有東涌發展項目31%的權益。

### 泰國The Sukhothai Residences

The Sukhothai Residences 的建築工程於本期間內已大致完成，並預期於二零一一年初竣工。

於二零一零年九月三十日，The Sukhothai Residences 的196個單位中，139個單位以平均售價為每平方米226,494泰銖(約54,576港元)售出。

The Sukhothai Residences 計劃於二零一一年第一季完結前重新推售。

## 物業投資

### 中國上海大中里(在建項目)

大中里項目的動遷工程於二零一零年三月基本上完成，而該項目內的保護建築移位工程亦於同月順利完成。下一階段將進行對保護建築之全面修繕工程。該發展項目已提交系統性設計作審批。地基工程計劃於二零一一年動工。

規劃中大中里項目的總樓面面積約為323,000平方米，將發展成國際級綜合性物業，包括甲級辦公室大樓、購物商場及豪華酒店。大中里項目預計於二零一五年起分階段落成。

本集團持有大中里項目50%的權益。

### 中國上海嘉里華庭二座

於本期間，位處上海華山路的嘉里華庭二座已完成整幢樓宇的大型翻新工程，110個售出單位已全部交付買家。

### 泰國Wireless Road(發展項目)

於本期間成立一家合營公司以收購一塊位於曼谷Wireless Road面積約12,666.4平方米之永久屬權土地，總代價約25億泰銖(約6億港元)，作未來發展用途。

本集團持有Wireless Road發展項目49%的權益。

### 中國天津津匯廣場

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，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%、82%及62%。

本集團持有津匯廣場15%的權益。



## 管理層討論及分析(續)

### 中國香港工業及／或商業物業

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以及持有50%權益的荃灣愉景新城購物商場於本期間之出租率持續高企，分別為平均89%、90%、100%及93%。這些投資於本期間繼續為本集團帶來穩定收入。

「D Deck」是一廣受大眾歡迎之美食熱點，為本集團持有50%權益之愉景灣愉景廣場錄得平均94%之出租率，並於本期間為本集團帶來穩定租金收入。作為全港最大的臨海露天美食區，「D Deck」在接連大白灣沙灘的海濱旁提供20間特色餐廳，於二零一零年初獲香港旅遊發展局選定為香港十四個主要美食區之一。

位於二白灣的高級消閒購物中心涉及總樓面面積超過200,000平方呎，已於本期間內開始服務社區。

### 中國香港住宅物業

於本期間，本集團在愉景灣及東涌共售出4個住宅物業單位，總代價為11.2百萬港元。

於二零一零年九月三十日，本集團於愉景灣及東涌持有多個住宅單位，以作中期至長期投資用途。於本期間，這些投資物業繼續為本集團帶來穩定的經常性租金收入。

### 日本住宅物業

除位於北海道札幌共有39個單位名為DIA Palace II的住宅大樓外，本集團於本期間購入兩幢位於東京赤坂區共有94個單位名為Horizon Place Akasaka的住宅大樓及位於東京六本木區共有18個單位名為Homat Sun的住宅大樓。該三幢物業均持作投資用途，為本集團帶來穩定的租金收入。

於二零一零年九月三十日，DIA Palace II、Horizon Place Akasaka及Homat Sun的出租率分別為97%、74%及90%。

### 提供服務

除愉景灣高爾夫球會因灌溉項目及惡劣天氣導致營業額輕微下跌外，愉景灣之各個會所於本期間均錄得穩定的營業額。這些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，由於愉景灣進行建築工程項目，巴士的乘客量及隧道流量穩步上升。為更能盡享購物的便利，已提升往來愉景灣北之新商業區的對內和對外巴士服務，亦已加強直達欣澳港鐵站的對外巴士服務以照顧住客的需要。然而，舒適和便利的渡輪服務仍然是深受居民歡迎的交通工具。

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

新加坡聖陶沙島的兩間綜合度假酒店和環球影城主題公園開業後，新加坡旅遊業錄得強勁增長。於本期間，新加坡The Sentosa Resort & Spa的平均入住率為74%，較去年同期增加24%。

然而，泰國商務及旅遊業卻深受泰國政局動盪，The Sukhothai酒店附近興建隧道及來自其他服務式住宅供應商的競爭均對本集團位於泰國的酒店業務構成直接影響。曼谷的The Sukhothai酒店及Siri Sathorn服務式公寓的平均入住率無可避免受到衝擊，於本期間平均入住率分別維持於35%及42%。

愉景灣之豪華會議及度假式酒店的室內裝修工程預計於二零一零年第四季展開，並於二零一一年底竣工。該酒店預計於二零一二年年初開始試業。

### 醫療保健

本集團從事醫療保健服務的全資附屬公司健力控股有限公司(「健力」)的業務在本期間持續向好，營業額增加至217.9百萬港元。健力現時透過其附屬公司分別於亞洲的主要城市營運醫療及牙科中心，包括香港、上海、廣州、澳門及馬尼拉。其完善的醫療服務網絡包括癌科治療中心、牙科診所、糖尿病及心血管診治中心，以及由綜合日間診療中心支援的多元化專科門診中心。

憑藉在私人醫療保健行業的領導地位，健力將把握香港、中國內地及東南亞區內對優質私人醫療服務的需求上升的機會，繼續拓展業務。

健維醫療診所由本集團全資擁有，其他醫療保健業務涉及不同的第三方權益。

### 製造業

環球金融危機以及技術勞工短缺，導致本集團的製造業分部的生產減慢，二零一零年初華南地區製造業的勞工短缺情況尤其嚴重。英陶潔具有限公司(「英陶」)無可避免地被逼取消部分訂單。隨著二零一零年下半年情況逐步改善，英陶於二零一零年八月業績已恢復獲得盈利。

### 證券投資

本集團一如既往維持分散之投資組合，並由外聘的專業基金經理管理及內部人員負責監察。本集團於本期間內將大部分證券投資變現，總值145.8百萬港元，並獲得純利12.2百萬港元。

### 建築

本集團持有49%權益、主要從事建築、室內設計及裝修、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大幅增長。這主要是由於投資物業公平值變動產生收益和確認出售其持有50%權益的合營物業發展項目「One LaSalle」部分單位之收益。

### 展望

環球經濟仍然瞬息萬變，充斥不明朗因素，尤其部分歐洲國家及美國的復甦可能因此受到影響。然而，香港之經濟持續復甦，尤以豪宅的樓價不斷攀升，部分甚至創新高記錄；股票市場亦交投暢旺。受惠於中國內地經濟增長及熱錢流入，預期二零一零年下半年香港經濟將繼續蓬勃增長。本集團將一如既往，審慎觀望，在香港及亞太地區繼續開拓商機，發展業務。

## 人力資源

於二零一零年九月三十日，本集團在香港及海外之僱員總人數為3,264名。本集團繼續發掘其員工之潛能及推動以工作表現為本的企業文化。於本期間，本集團提供廣泛內部培訓及研討會，以提升員工不同層面之技術、知識及整體之競爭力。

## 資訊科技

本集團透過先進的資訊科技持續提高其競爭力及經營效率。

於本期間，本集團已提升「財務承擔監控」和「承包商預先評核」系統，以適應新的業務需求及盡量縮短處理時間。本集團將進一步提升有關系統，以其應用於自動化投標程序。

本集團已提升儲存建築項目破損問題之「破損跟蹤系統」，以方便檢查人員管理有關破損。新推出之便攜式設備裝有最新的觸摸式屏幕，令檢查人員可在工程現場離線使用，如標記破損、拍照及繪於平面佈置圖，各項操作均可在取得無線連接的情況下與辦公室系統同步進行。

## 財務回顧

### 股東資金

於二零一零年九月三十日，本集團之股東資金增加748.2百萬港元至12,383.0百萬港元(二零一零年三月三十一日：11,634.8百萬港元)。增幅主要源於投資物業公平值估值上升及營運業務的溢利增加。本集團之整體毛利率為32.1%(二零一零年三月三十一日：28.1%)。

### 用於／來自投資業務之主要現金流量

於本期間，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。

此外，本集團持有31%權益之Tung Chung Station Development Company Limited(「TCSDDL」)，其東涌「水藍•天岸」物業單位之銷情令人滿意。TCSDDL於本期間向本集團償還58.9百萬港元之股東貸款。

### 來自經營業務之主要現金流量

於本期間，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34.5百萬港元及1.8百萬港元之現金。

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11.6百萬港元之現金。此外，出售中國上海嘉里華庭二座為本集團帶來14.4百萬港元之現金。

本集團之投資物業於本期間產生約127.9百萬港元之營運現金。



### 用於融資活動之主要現金流量

於二零一零年四月二十六日，本金金額647.0百萬港元之二零一零年到期零息可換股債券(「債券」)到期，本集團悉數贖回債券，贖回價為834.2百萬港元。

### 流動資金

於二零一零年九月三十日，本集團持有現金及證券投資總額2,377.6百萬港元(二零一零年三月三十一日：2,527.5百萬港元)及銀行借貸總額4,005.9百萬港元(二零一零年三月三十一日：1,570.6百萬港元)。銀行借貸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相當於14.9%(二零一零年三月三十一日：2.4%)之水平，此比率乃按本集團於二零一零年九月三十日之綜合借貸淨額除股東資金計算。

### 銀行信貸

於二零一零年九月三十日，本集團內部現金及有抵押與無抵押之銀行信貸額充裕，足以應付各發展項目及營運所需資金。於二零一零年九月三十日，未動用之信貸總額約為2,764.4百萬港元，(二零一零年三月三十一日：5,141.1百萬港元)。

於二零一零年九月三十日，銀行借貸組合中還款期為一年內償還的佔9.5%(二零一零年三月三十一日：10.1%)，一至兩年內償還的佔90.4%(二零一零年三月三十一日：零)及兩至五年內償還的佔0.1%(二零一零年三月三十一日：89.9%)。

### 財政政策

本集團集中其財務管理職能，並採納保守財務管理方法。鑒於資產與負債大部分以港元及美元計算，故本集團所需面對之外匯風險有限。本集團透過維持合理之對沖倉盤及使用貨幣掉期安排對沖若干海外投資之外匯風險。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。

本集團之政策為限制使用金融衍生工具作投機用途。

### 資產抵押

於二零一零年九月三十日，本集團將賬面值111.9百萬港元(二零一零年三月三十一日：104.9百萬港元)之發展中物業、9.2百萬港元(二零一零年三月三十一日：9.1百萬港元)之物業、廠房及設備及59.4百萬港元(二零一零年三月三十一日：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。

於二零一零年九月三十日，本公司之全資附屬公司National Asset Limited就應收其一間附屬公司之公司間欠債37.5百萬港元(二零一零年三月三十一日：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。

### 或然負債

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於二零一零年九月三十日略增3.0百萬港元至156.5百萬港元(二零一零年三月三十一日：153.5百萬港元)。

除上文披露者外，本集團於二零一零年九月三十日並無其他或然負債。

## 其他資料

### 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一零年九月三十日，董事及本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券條例第352條須記入其指定之登記冊內；或根據本公司所採納之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (1) 本公司

於每股面值0.25 港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人、受控法團權益及酌情信託受益人	2,352,860	—	2,624,600 (附註a)	666,333,673 (附註b)	671,311,133	49.72
查懋成	酌情信託受益人	—	—	—	666,333,673 (附註b)	666,333,673	49.35
查懋德	酌情信託受益人	—	—	—	674,118,665 (附註b)	674,118,665	49.92
查耀中	酌情信託受益人	—	—	—	666,333,673 (附註b)	666,333,673	49.35
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	—	—	—	673,521,815 (附註b及c)	673,521,815	49.88
夏佳理	信託受益人	241,472	—	—	—	241,472	0.02
鍾心田	實益擁有人	315,084	—	—	—	315,084	0.02
何柏貞	實益擁有人	85,600	—	—	—	85,600	0.01
鄧滿華	實益擁有人	135,200	—	—	—	135,200	0.01

附註：

- (a) 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。
- (b) 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人直接及/或間接持有。有關董事屬於酌情受益人。有關上述法團受託人所持股份數目之進一步詳情，請參閱下文「主要股東」一段。
- (c) 根據一項CCM Trust (Cayman) Limited為受託人之酌情信託，該董事為酌情信託之創立人及其中之酌情受益人(包括已故查濟民博士之後嗣)。該信託被視為擁有41,052,631股股份之權益。

其他資料(續)

(2) 相聯法團－興勝創建控股有限公司

於每股面值0.10港元股份之好倉

董事名稱	身份	普通股數目				總數	佔已發行股本 之概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
查懋聲	實益擁有人、受控法團權益及 酌情信託受益人	505,494	—	563,877 (附註a)	114,689,589 (附註b)	115,758,960	23.74
查懋成	酌情信託受益人	—	—	—	114,689,589 (附註b)	114,689,589	23.52
查懋德	酌情信託受益人	—	—	—	116,362,145 (附註b)	116,362,145	23.87
查耀中	酌情信託受益人	—	—	—	114,689,589 (附註b)	114,689,589	23.52
王查美龍	酌情信託受益人	—	—	—	116,233,914 (附註b)	116,233,914	23.84
夏佳理	信託受益人	51,878	—	—	—	51,878	0.01
鍾心田	實益擁有人	58,018	—	—	—	58,018	0.01
何柏貞	實益擁有人	11,690	—	—	—	11,690	0.002

附註：

(a) 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。

(b) 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人直接及／或間接持有。有關董事屬於酌情受益人。

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，於二零一零年九月三十日，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、相關股份及債券中，概無擁有根據證券條例第352條須記入其指定之登記冊內，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 其他資料(續)

### 主要股東

於二零一零年九月三十日，根據本公司按證券條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司每股面值0.25 港元之股份之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本之 概約百分比
CCM Trust (Cayman) Limited	受託人及受控法團權益	594,733,375 (附註a)	44.05
CDW Holdings Limited	實益擁有人	72,405,057 (附註b)	5.36
LBJ Regents Limited	受託人	86,573,432 (附註c)	6.41
景順投資管理有限公司	投資經理／多個賬戶之顧問	81,480,578 (附註d)	6.03

附註：

- CCM Trust (Cayman) Limited擁有或被視為擁有之594,733,375股股份(包括透過其擁有52.24%權益之附屬公司CDW Holdings Limited 而間接持有之72,405,057 股股份)乃以法團受託人身份為若干酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。
- CCM Trust (Cayman) Limited 擁有 CDW Holdings Limited 52.24%之權益。根據證券條例，CDW Holdings Limited為CCM Trust (Cayman) Limited 之受控法團，因此CDW Holdings Limited持有72,405,057股股份構成CCM Trust (Cayman) Limited所擁有或被視為擁有之594,733,375股股份權益之一部分。
- 86,573,432股股份乃由LBJ Regents Limited以法團受託人身份為若干酌情信託持有，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣。
- 81,480,578股股份(自二零一零年十月六日起增加至95,032,578股股份，即佔本公司已發行股本之7.04%)之好倉權益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，於二零一零年九月三十日，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。

### 購股權計劃

本公司現時之購股權計劃(「二零零二年計劃」)乃於二零零二年一月三日採納，並於二零零二年一月十八日生效，據此，可向(其中包括)本公司董事授出購股權。二零零二年計劃自生效以來，並無授出任何購股權。根據二零零二年計劃可供授出購股權以認購本公司股份總數為115,737,802股股份，相等於本公司於本中期報告日期(即二零一零年十一月二十二日)已發行股本之8.57%。

## 其他資料(續)

### 董事認購股份或債券之權利

於本期間，本公司董事並無根據上述本公司二零零二年計劃獲授或行使任何購股權。

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

### 可換股債券

於二零一零年四月二十六日，根據本金總額1,410.0百萬港元之二零一零年到期零息可換股債券(「債券」)之條款及條件，本公司於到期時按贖回總額834.2百萬港元(即未贖回債券之本金金額647.0百萬港元的128.948%，包括應計之利息)以現金贖回全部未贖回的債券。未贖回債券於贖回時已註銷而債券已於二零一零年四月二十六日自動於聯交所除牌。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治

董事會認為，本公司於本期間內已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文，除卻載列於二零一零年七月刊發之二零零九／二零一零年全年年報之企業管治報告內所述之守則條文第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)之若干偏離者外，自上一份全年年報刊發以來，概無其他相關變更。

### 本公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則(包括不時生效之修訂)，作為其本身規管本公司董事及根據其職位及職務有可能管有本集團未經公佈股價敏感資料之特定僱員進行證券交易之常規守則。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之規定準則。

### 董事資料之變更

除上文披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條，下列本公司董事於本公司二零零九／二零一零年全年年報刊發日期後變更其資料並須予披露：

秦曉博士於二零一零年九月底獲委任為一家於聯交所上市之公司友邦保險控股有限公司之獨立非執行董事。彼於二零一零年八月辭任招商局集團董事長及於二零一零年九月辭任招商銀行股份有限公司(於聯交所及上海證券交易所上市)董事長及非執行董事職務。

查耀中先生於二零一零年十一月一日獲委任為本集團高級總經理、東南亞、日本及酒店業務部總監。

夏佳理議員於本期間向本集團更新其稱銜及於各組織團體所參與之職務。



### 上市規則第十三章第13.21條之持續披露規定

根據上市規則第十三章第13.21條持續責任之規定，並參照第13.18條，下列為於二零一零年九月三十日附有本公司控股股東須履行特定責任條件之貸款協議的詳情。根據上市規則第13.17條及第13.19條，本公司並不須因該等貸款協議的存在而構成公佈責任。

本公司為一份於二零零七年九月十八日訂立之貸款協議(「該貸款協議」)之借款人。貸款協議有關一項本金總額為2,500.0百萬港元之可轉讓循環信貸融資，最後到期日為該貸款協議訂立日期起計五年屆滿之日。

該貸款協議訂明，於該貸款協議訂立日期持有本公司單一最大股權(直接或間接)之本公司個別股東及其聯繫人士，須於最後到期日前及/或該貸款仍未償付前一直為本公司單一最大實益股東。

於該貸款協議日期，CCM Trust (Cayman) Limited、LBJ Regents Limited及CDW Holdings Limited(按證券條例之定義均為本公司主要股東)、Mingly Asia Capital Limited(按證券條例之定義並非主要股東)及查懋聲先生、查懋成先生、查懋德先生及王查美龍女士(均為本公司董事)合共擁有本公司686,284,267股股份權益，佔本公司已發行股本約50.83%，並共同被視作本公司之單一控股股東，統稱「查氏家族」。

上述責任於二零一零年九月三十日繼續存在。

### 上市規則第十三章第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第十三章第13.22條之規定，並參照第13.16條，下列為於二零一零年九月三十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。

- (1) 於二零一零年九月三十日，本集團向Tung Chung Station Development Company Limited(「TCS DCL」)提供合共906.8百萬港元之墊款。

TCS DCL承包發展中國香港特別行政區大嶼山東涌站上蓋第二期發展項目，本集團持有當中31%的權益。本集團按於TCS DCL之股權比例，以後償股東貸款之方式向TCS DCL授出該筆墊款，作為TCS DCL之營運資金。該筆墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

## 其他資料(續)

- (2) 於二零一零年九月三十日，本集團向Dazhongli Properties Limited及其附屬公司(「大中里集團」)提供合共4,291.0百萬港元之墊款。

大中里集團從事位於中國上海靜安區之若干物業之發展項目，本集團持有當中之50%權益。本集團按其於大中里集團之股權比例以股東資金及股東貸款之方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之資金。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

- (3) 於二零一零年九月三十日，本集團亦已向若干聯屬公司提供合共321.9百萬港元之墊款。

於二零一零年九月三十日，本集團為該等聯屬公司提供之墊款及作出之擔保合共為5,519.7百萬港元，相等於本集團於二零一零年九月三十日之綜合有形資產淨值12,383.0百萬港元之44.6%及綜合總資產20,735.5百萬港元之26.6%。

於二零一零年九月三十日，該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益載列如下：

	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	12,833.9	6,345.1
流動資產	2,085.7	952.9
流動負債	1,258.5	600.1
流動資產淨值	827.2	352.8
非流動負債	12,888.7	5,870.6
股東盈餘	772.4	827.3

## 審閱中期報告

本集團本期間之中期報告未經審核，但已由本公司之審核委員會及本集團之獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

代表董事會

副主席兼董事總經理

查懋成

香港，二零一零年十一月二十二日

## 審閱中期財務資料報告

# Deloitte. 德勤

致香港興業國際集團有限公司

董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 引言

本行已審閱列載於第15頁至第39頁之中期財務資料，而中期財務資料包括香港興業國際集團有限公司於二零一零年九月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間相關之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，有關中期財務資料之報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。本公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果，對此等中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之委聘書條款僅向整體董事會報告本行之結論，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告之內容，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之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行本行之審閱工作。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現之重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

### 結論

根據本行之審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信中期財務資料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

二零一零年十一月二十二日

# 簡明綜合收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	868.0	945.8
銷售成本		(589.2)	(666.6)
毛利		278.8	279.2
其他經營收入		149.3	99.4
行政開支		(188.7)	(172.4)
投資物業公平值變動			
出售之已變現收益	10	1.0	419.0
未變現收益	10	549.7	301.8
財務費用	4	(20.3)	(41.8)
分佔聯營公司業績		93.1	49.6
分佔共同控制實體業績		48.9	(7.5)
除稅前溢利	5	911.8	927.3
稅項	6	(120.8)	(242.0)
本期間溢利		791.0	685.3
下列應佔權益：			
本公司擁有人	7	711.0	657.9
非控股權益		80.0	27.4
		791.0	685.3
每股盈利	9		
基本(港仙)		52.66	48.72
攤薄(港仙)		52.35	46.98

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 百萬港元 (未經審核)
本期間溢利	<b>791.0</b>	685.3
其他全面收益：		
換算境外業務產生之匯兌差額	<b>134.4</b>	126.2
共同控制實體投資淨額產生之匯兌差額	<b>91.9</b>	4.1
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	<b>(13.9)</b>	48.0
出售時重新分類至損益	<b>(9.2)</b>	(22.3)
公平值變動產生之遞延稅項	<b>(0.3)</b>	(0.7)
本期間其他全面收益(扣除稅項後)	<b>202.9</b>	155.3
本期間全面收益總額	<b>993.9</b>	840.6
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>910.2</b>	808.9
非控股權益	<b>83.7</b>	31.7
	<b>993.9</b>	840.6



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 百萬港元 (經審核及重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	6,665.2	5,298.6
物業、廠房及設備	11	2,434.5	2,410.8
預付租賃付款		35.2	34.4
聯營公司之權益		401.2	356.9
共同控制實體之權益	12	5,736.6	4,918.5
持至到期投資		58.1	52.4
可供出售金融資產		65.8	79.2
其他資產	13	134.7	53.2
遞延稅項資產		4.1	3.2
		<b>15,535.4</b>	<b>13,207.2</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		149.6	134.7
持作出售物業		22.2	30.6
應收貿易賬款	14	88.2	92.2
按金、預付款項及其他金融資產		224.2	287.3
持作出售之發展／發展中物業		2,238.6	1,735.1
應收聯營公司款項		192.8	211.5
應收共同控制實體款項		27.5	18.2
可退回稅款		3.3	1.7
持至到期投資		89.0	135.5
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
已抵押銀行存款		59.4	59.3
銀行結餘及現金		2,105.1	2,055.4
		<b>5,200.1</b>	<b>4,899.3</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	15	885.0	933.4
已收按金及其他金融負債		723.6	694.5
應付聯營公司款項		20.2	10.0
應付稅項		41.7	43.6
一年內到期之銀行貸款	16	383.1	159.3
一年內到期之其他負債	16	1.3	4.7
可換股債券－負債部分	17	—	830.5
		<b>2,054.9</b>	<b>2,676.0</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,145.2</b>	<b>2,223.3</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,680.6</b>	<b>15,430.5</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 百萬港元 (經審核及重列)
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	16	3,622.8	1,411.3
一年後到期之其他負債	16	997.8	886.4
遞延稅項負債		478.4	383.1
		5,099.0	2,680.8
		13,581.6	12,749.7
資本及儲備			
股本		337.5	337.5
儲備		12,045.5	11,297.3
本公司擁有人應佔股權		12,383.0	11,634.8
非控股權益		1,198.6	1,114.9
		13,581.6	12,749.7

# 簡明綜合權益變動報表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益	總計	
	股本	累計溢利	投資物業重估儲備	普通儲備	股份溢價	資產重估儲備	投資重估儲備	可換股債券股權儲備	可供分派儲備	匯兌儲備	資本贖回儲備			總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元 (附註a)	百萬港元 (附註b)	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元 (附註c)	百萬港元	百萬港元 (附註d)	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零九年四月一日	337.5	6,681.9	—	78.3	1,537.9	129.4	57.3	34.5	450.7	387.8	3.1	9,698.4	1,054.7	10,753.1
本年度溢利	—	1,841.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,841.4	58.9	1,900.3
換算境外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	165.2	—	165.2	(0.8)	164.4
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	—	65.3	—	—	—	—	65.3	0.1	65.4
出售可供出售金融資產時														
重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	(63.3)	—	—	—	—	(63.3)	—	(63.3)
分佔共同控制實體儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.3	—	7.3	—	7.3
分佔聯營公司儲備	—	—	—	—	—	0.4	—	—	—	—	—	0.4	—	0.4
出售聯營公司時重新分類至損益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.3)	—	(0.3)	—	(0.3)
可供出售金融資產公平值變動														
所產生之遞延稅項	—	—	—	—	—	—	(0.9)	—	—	—	—	(0.9)	—	(0.9)
土地及樓宇轉至投資物業時														
產生之重估收益	—	—	—	—	—	2.3	—	—	—	—	—	2.3	2.3	4.6
本年度全面收益總額	—	1,841.4	—	—	—	2.7	1.1	—	—	172.2	—	2,017.4	60.5	2,077.9
轉換權到期時轉撥至累計溢利	—	34.5	—	—	—	—	—	(34.5)	—	—	—	—	—	—
年內轉撥至投資物業重估儲備														
— 有關前期公平淨值變動	—	(246.9)	246.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 有關年內公平淨值變動	—	(1,008.4)	1,008.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
已派中期股息	—	(81.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(81.0)	—	(81.0)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.3)	(0.3)
於二零一零年三月三十一日	337.5	7,221.5	1,255.3	78.3	1,537.9	132.1	58.4	—	450.7	560.0	3.1	11,634.8	1,114.9	12,749.7

## 簡明綜合權益變動報表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	總計
	股本	累計溢利	投資物業 重估儲備	普通儲備	股份溢價	資產重估 儲備	投資重估 儲備	可供分派 儲備	匯兌儲備	資本贖回 儲備	總計		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元 (附註a)	百萬港元 (附註b)	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元 (附註c)	百萬港元	百萬港元 (附註d)	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零一零年四月一日	337.5	7,221.5	1,255.3	78.3	1,537.9	132.1	58.4	450.7	560.0	3.1	11,634.8	1,114.9	12,749.7
本期間溢利	-	711.0	-	-	-	-	-	-	-	-	711.0	80.0	791.0
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	130.7	-	130.7	3.7	134.4
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	-	(13.9)	-	-	-	(13.9)	-	(13.9)
出售可供出售金融資產時 重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	(9.2)	-	-	-	(9.2)	-	(9.2)
分佔共同控制實體儲備(附註e)	-	-	-	-	-	-	-	-	91.9	-	91.9	-	91.9
可供出售金融資產公平值變動 所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)
本期間全面收益(開支)總額	-	711.0	-	-	-	-	(23.4)	-	222.6	-	910.2	83.7	993.9
有關本期間轉撥至投資物業重估 儲備之未變現公平值淨收益	-	(491.8)	491.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有關本期間轉撥自投資物業重估 儲備之已變現公平值淨收益	-	8.4	(8.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(162.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	(162.0)	-	(162.0)
於二零一零年九月三十日	337.5	7,287.1	1,738.7	78.3	1,537.9	132.1	35.0	450.7	782.6	3.1	12,383.0	1,198.6	13,581.6

## 簡明綜合權益變動報表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益	總計	
	股本	累計溢利	投資物業重估儲備	普通儲備	股份溢價	資產重估儲備	投資重估儲備	可換股債券股權儲備	可供分派儲備	匯兌儲備	資本贖回儲備			
	百萬元	百萬元	百萬元 (附註a)	百萬元 (附註b)	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元 (附註c)	百萬元	百萬元 (附註d)	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零九年四月一日	337.5	6,681.9	-	78.3	1,537.9	129.4	57.3	34.5	450.7	387.8	3.1	9,698.4	1,054.7	10,753.1
本期間溢利	-	657.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	657.9	27.4	685.3
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126.2	-	126.2	-	126.2
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	-	48.0	-	-	-	-	48.0	-	48.0
出售可供出售金融資產時														
重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	(22.3)	-	-	-	-	(22.3)	-	(22.3)
分佔共同控制實體儲備(附註e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.1	-	4.1	-	4.1
可供出售金融資產公平值變動														
所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(0.7)	-	-	-	-	(0.7)	-	(0.7)
非控股股東分佔儲備變動	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(4.2)	-	(4.3)	4.3	-
本期間全面收益總額	-	657.9	-	-	-	-	24.9	-	-	126.1	-	808.9	31.7	840.6
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(0.3)
於二零零九年九月三十日	337.5	7,339.8	-	78.3	1,537.9	129.4	82.2	34.5	450.7	513.9	3.1	10,507.3	1,086.1	11,593.4

附註：

- (a) 投資物業重估儲備為本集團之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資物業於損益確認之累計未變現公平值淨收益。在有關於投資物業獲出售及公平值收益變現時，有關公平值淨收益將轉撥至累計溢利。
- (b) 普通儲備主要指本集團根據於一九八八年舉行之股東特別大會通過之特別決議案，以前上市實體香港興業(物業)有限公司之名義進行協議計劃(「協議計劃」)，透過股本削減方式增設之儲備。
- (c) 可供分派儲備源自根據協議計劃於一九八九/一九九零年註銷香港興業(物業)有限公司股本及股份溢價賬。
- (d) 資本贖回儲備指相當於購回本公司股份時註銷之股份面值金額，有關金額轉撥自累計溢利。本公司可根據其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。
- (e) 期內，分佔共同控制實體儲備包括因換算共同控制實體權益引致之數額18.8百萬港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：0.2百萬港元)及因構成境外業務部分投資淨額之貸款引致之匯兌收益73.1百萬港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：3.9百萬港元)。



# 簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 百萬港元 (未經審核)
營運業務(所用)所得現金淨額	(103.7)	868.5
投資活動(所用)所得現金淨額		
出售投資物業所得款項	26.9	1,121.0
聯營公司償還貸款	8.7	191.9
貸款予共同控制實體	(671.1)	—
予共同控制實體之投資	(6.3)	—
添置物業、廠房及設備	(31.1)	(70.7)
添置投資物業	(777.1)	(101.8)
其他投資現金流量	53.6	32.6
	(1,396.4)	1,173.0
融資業務所得(所用)現金淨額		
新增銀行借貸	2,528.0	—
贖回可換股債券	(834.3)	—
償還銀行借貸	(142.8)	(1,118.0)
已派股息	(162.0)	—
其他融資現金流量	98.5	(92.1)
	1,487.4	(1,210.1)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(12.7)	831.4
期初之現金及現金等值項目	2,055.4	1,903.5
匯率變動之影響	62.4	(10.2)
期終之現金及現金等值項目	2,105.1	2,724.7
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,105.1	2,724.7

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

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

除以下所述者外，本中期財務資料所用之會計政策，與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合財務報表（收錄於本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年報內）所依循者一致。

於本中期期間，本集團已首次採納若干由香港會計師公會頒佈並自二零一零年四月一日展開之財政年度起生效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」）。

採納此等新訂及經修訂之香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間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。

### 對根據香港會計準則第17號「租賃」之修訂

作為二零零九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，並在簡明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，即不論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二零一零年四月一日之分類。符合融資租賃分類資格之租賃土地已提前由預付租賃付款分類為物業、廠房及設備。這導致先前於二零零九年四月一日賬面值為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。

## 2. 主要會計政策(續)

## 對根據香港會計準則第17號「租賃」之修訂(續)

香港會計準則第17號之會計政策變動對本集團二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日之財務狀況之影響如下：

	於二零一零年	調整	於二零一零年
	三月三十一日		三月三十一日
	(原列值)		(經重列)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
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
對資產淨值影響之總額	2,445.2	—	2,445.2
	於二零零九年		於二零零九年
	四月一日		四月一日
	(原列值)	調整	(經重列)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
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
對資產淨值影響之總額	2,631.6	—	2,631.6

## 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」

本集團提前就收購日期為二零一零年四月一日或以後進行之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。有關取得一間附屬公司控制權後之擁有權權益變動及失去對一間附屬公司控制權之情況，本集團均於二零一零年四月一日或以後提前應用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。

由於在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)適用之本中期期間並無進行交易，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)及因此對其他香港財務報告準則之修訂並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表造成影響。

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)及因此對其他香港財務報告準則之修訂所適用之未來交易可能對本集團未來期間之業績造成影響。

本集團並無提早應用該等已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改之準則或詮釋。

## 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內的所有已確認金融資產均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有及(ii)合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂、經修訂及經修改之準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 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。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
<b>截至二零一零年九月三十日止六個月</b>								
<b>營業額</b>								
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)
扣除於中華人民共和國(「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	36.7	168.6	190.6	144.0	217.9	110.2	—	868.0
<b>業績</b>								
分部業績—本集團、聯營公司及 共同控制實體之業績總額(附註1)	178.0	218.0	30.8	(8.8)	(10.3)	(7.4)	12.2	412.5
扣除非本集團分佔聯營公司及 共同控制實體之分部業績	(113.5)	2.8	—	—	—	—	—	(110.7)
本集團應佔分部業績	64.5	220.8	30.8	(8.8)	(10.3)	(7.4)	12.2	301.8
未分配公司費用								(35.4)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(17.5)
投資物業公平值變動之未變現 收益淨額(附註2)								456.7
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								85.4
本期間溢利								791.0
非控股股東分佔本期間溢利								(80.0)
本公司擁有人應佔本期間溢利								711.0

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	提供服務 百萬港元	酒店業務 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	證券投資 百萬港元	總計 百萬港元
截至二零零九年九月三十日止六個月								
<b>營業額</b>								
分部收入—本集團及聯營公司								
對外部客戶之銷售額	872.6	1,324.1	185.9	121.2	261.1	117.1	38.5	2,920.5
扣除聯營公司之營業額	(714.6)	(42.2)	—	—	(59.0)	—	—	(815.8)
扣除於中國之投資物業之 銷售所得款項	—	(1,120.4)	—	—	—	—	—	(1,120.4)
扣除證券投資之銷售所得款項	—	—	—	—	—	—	(38.5)	(38.5)
綜合營業額，如呈報	158.0	161.5	185.9	121.2	202.1	117.1	—	945.8
<b>業績</b>								
分部業績—本集團、聯營公司及 共同控制實體之業績總額(附註3)	133.3	373.5	11.4	(11.7)	(12.1)	12.7	53.9	561.0
扣除非本集團分佔聯營公司及 共同控制實體之分部業績	(65.5)	7.5	—	—	—	—	—	(58.0)
本集團應佔分部業績	67.8	381.0	11.4	(11.7)	(12.1)	12.7	53.9	503.0
未分配公司費用								(16.9)
財務費用及公司層面之匯兌差額								(39.5)
投資物業公平值變動之未變現 收益淨額(附註4)								222.3
本集團應佔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								16.4
本期間溢利								685.3
非控股股東分佔本期間溢利								(27.4)
本公司擁有人應佔本期間溢利								657.9

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

附註：

- (1) 物業投資業務之分部業績包括本集團投資物業公平值變動之已變現收益，出售投資物業後抵免遞延稅項，出售投資物業後確認即期稅項，以及一間中國附屬公司未分派溢利之預扣稅，分別為1.0百萬港元、5.1百萬港元、4.9百萬港元及4.9百萬港元。
- (2) 投資物業公平值變動之未變現收益淨額456.7百萬港元指本集團投資物業公平值變動之未變現收益549.7百萬港元(附註10)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項93.0百萬港元(附註6)。
- (3) 物業投資業務之分部業績包括本集團投資物業公平值變動之已變現收益，出售投資物業後抵免遞延稅項，出售投資物業後確認即期稅項，以及一間中國附屬公司未分派溢利之預扣稅，分別為419.0百萬港元、149.3百萬港元、253.8百萬港元及28.2百萬港元。
- (4) 投資物業公平值變動之未變現收益淨額222.3百萬港元指本集團投資物業公平值變動之未變現收益301.8百萬港元(附註10)，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項79.5百萬港元(附註6)。

### 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
下列各項之利息		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	8.9	10.4
須於五年內悉數償還之其他借貸	1.1	2.5
可換股債券—須於五年內悉數償還之負債部分	3.8	26.2
總借貸成本	13.8	39.1
減：撥充資本及計入合資格資產成本之金額	(1.0)	(2.5)
銀行貸款安排費用	12.8	36.6
	7.5	5.2
	20.3	41.8

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 5. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
銀行及其他利息收入	(11.8)	(5.2)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	0.1	(6.4)
提供金融服務之利息收入	(0.7)	(0.9)
匯兌收益淨額	(18.8)	(22.0)
撥回向相關投資對象貸款之撥備，並計入其他經營收入(見附註13)	(85.3)	—
預付租賃付款轉出	0.6	0.5
折舊：		
自置資產	75.7	77.0
融資租賃下之資產	0.1	0.3
	<b>75.8</b>	<b>77.3</b>
金融資產／負債收益淨額：		
按公平值計入損益之金融資產已變現之淨收益	—	(16.2)
按公平值計入損益之金融資產未變現之淨收益	—	(8.7)
可供出售金融資產已變現之淨收益	(9.2)	(22.3)
	<b>(9.2)</b>	<b>(47.2)</b>
衍生金融工具之淨虧損	0.8	2.9
	<b>(8.4)</b>	<b>(44.3)</b>

### 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
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	20.4	25.9
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項(附註a)	6.9	257.8
	<b>27.3</b>	<b>283.7</b>
本期間遞延稅項(附註b)	93.5	(41.7)
	<b>120.8</b>	<b>242.0</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 6. 稅項(續)

附註：

(a) 截至二零一零年九月三十日止六個月之海外稅項支出包括：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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」)	4.9	253.8
其他海外稅項	2.0	4.0
	6.9	257.8
因出售投資物業產生之(扣自)計入本期間損益之稅項可對賬如下：		
出售投資物業之中國稅項	4.9	253.8
減：過往期間確認之遞延稅項(附註7(ii))	(5.1)	(149.3)
(扣自)計入損益之稅項	(0.2)	104.5

(b) 本期間遞延稅項之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
投資物業公平值變動之未變現收益：		
— 本期間支出之遞延稅項	93.0	79.5
— 出售投資物業後抵免之遞延稅項	(5.1)	(149.3)
其他	5.6	28.1
	93.5	(41.7)



簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

7. 本公司擁有人應佔本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本公司擁有人應佔本期間溢利包括：		
(i) 本期間投資物業公平值變動之未變現收益淨額		
— 本集團	549.7	301.8
減：遞延稅項	(93.0)	(79.5)
非控股權益應佔	(50.3)	15.3
	406.4	237.6
— 共同控制實體，扣除遞延稅項	51.7	—
— 聯營公司，扣除遞延稅項	33.7	16.4
	491.8	254.0
(ii) 本期間已出售投資物業之累計已變現收益淨額		
本期間出售之已變現收益(附註10)	1.0	419.0
已出售投資物業過往期間已確認之公平值變動累計收益 (附註10)	13.5	383.9
有關已出售投資物業過往期間已確認之公平值變動之 遞延稅項(附註6)	(5.1)	(149.3)
期間之稅項抵免(支出)	0.2	(104.5)
	9.6	549.1
(iii) 撥回向相關投資對象貸款之撥備(附註13)	85.3	—
(iv) 其他溢利	132.7	89.4
	719.4	892.5
豁除：已出售投資物業過往期間已確認之公平值變動累計收益，扣除遞延稅項	(8.4)	(234.6)
本公司擁有人應佔本期間溢利	711.0	657.9

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
截至二零一零年三月三十一日止財政年度派付末期股息 每股12港仙(二零零九年：無)	162.0	—
於中期報告期間結束後宣派之中期股息為每股7港仙 (截至二零零九年九月三十日止六個月：6港仙)	94.5	81.0

### 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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利	711.0	657.9
具潛在攤薄影響之普通股：可換股債券之利息	3.8	26.2
計算每股攤薄盈利之盈利	714.8	684.1

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
<b>股數</b>		
計算每股基本盈利之普通股數	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	15,126,491	105,885,434
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,365,400,858	1,456,159,801

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 10. 投資物業

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團動用約777.1百萬港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：101.8百萬港元)收購投資物業，其中包括購入兩項位於日本東京的投資物業。

於本期間，本集團出售若干投資物業。詳情如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
已收銷售所得款項	26.9	1,121.0
收購之原成本值	(12.4)	(318.1)
過往年度已確認之公平值變動累計收益(附註7(ii))	(13.5)	(383.9)
本期間出售時確認之已變現收益	1.0	419.0

本集團於二零一零年九月三十日重估投資物業，由此產生未變現公平值收益約549.7百萬港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：301.8百萬港元)，已於期內綜合收益表中確認。

本集團之投資物業公平值乃於二零一零年九月三十日按以下與本集團並無關連並具備適當資格及擁有近期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之基準計算。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	投資物業之位置
戴德梁行有限公司	香港及中國
戴德梁行有限公司(附註)	日本
N&A Appraisal Company Limited	泰國

附註：戴德梁行有限公司已委聘其於日本之成員公司DTZ Debenham Tie Leung KK就位於日本之本集團物業進行估值。

## 11. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動詳情載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
賬面淨值：		
於四月一日	2,410.8	2,597.6
貨幣調整	69.6	75.4
將在建投資物業重新分類為投資物業	—	(90.8)
添置	31.1	70.9
出售	(1.2)	(1.6)
折舊	(75.8)	(77.3)
於九月三十日	2,434.5	2,574.2

## 12. 共同控制實體之權益

本集團於Dazhongli Properties Limited(「大中里」)及City Grace Company Limited(「City Grace」)分別擁有50%及49%股本權益，其分析如下：

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
大中里(附註a)	5,405.5	4,918.5
City Grace(附註b)	331.1	—
	5,736.6	4,918.5

附註：

### (a) 大中里

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。

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
應佔儲備	359.1	267.3
應佔收購後收益	783.1	734.2
貸款予大中里	1,142.3	1,001.6
	4,263.2	3,916.9
	5,405.5	4,918.5

## 12. 共同控制實體之權益(續)

附註：(續)

## (a) 大中里(續)

大中里集團於二零一零年九月三十日之概要財務資料如下：

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
非流動資產		
在建投資物業	10,378.7	9,799.1
在建酒店物業及設備	491.6	467.6
其他非流動資產	122.6	183.4
	10,992.9	10,450.1
流動資產		
銀行結餘及現金	575.9	198.2
其他流動資產	73.0	72.9
	648.9	271.1
流動負債		
股東貸款	7,824.7	7,833.8
其他流動負債	970.9	366.9
	8,795.6	8,200.7
淨流動負債	8,146.7	7,929.6
總資產減流動負債	2,846.2	2,520.5
非流動負債		
遞延稅項負債	(561.6)	(517.3)
淨資產	2,284.6	2,003.2
本集團分佔資產淨值	1,142.3	1,001.6

根據獨立估值師進行之估值，在建投資物業於二零一零年九月三十日之公平值為10,378.7百萬港元(二零一零年三月三十一日：9,799.1百萬港元)，並會有137.7百萬港元(二零一零年三月三十一日：2,065.6百萬港元)之公平值收益。該收益之應佔稅項為34.4百萬港元(二零一零年三月三十一日：516.4百萬港元)，故扣除稅項後之公平值淨收益為103.3百萬港元(二零一零年三月三十一日：1,549.2百萬港元)。本集團應佔其公平值收益之50%，即51.7百萬港元(二零一零年三月三十一日：774.6百萬港元)。

## 12. 共同控制實體之權益(續)

附註：(續)

### (a) 大中里(續)

貸款予大中里乃無抵押及免息，亦無固定還款期。本集團於報告期間結束起計未來十二個月內不擬行使權利，要求償還借予之貸款。由於大中里集團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，就綜合財務狀況表之呈列而言，有關金額已列作非流動資產，並計入本集團於共同控制實體之權益。

大中里於二零一零年九月三十日之資本承擔如下：

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
已簽約但未撥備	258.5	164.4
已批准但未簽約	557.5	859.1
	<b>816.0</b>	1,023.5

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

### (b) City Grace

於本期間，本集團與City Villa Co., Ltd訂立合營協議，成立合營公司City Grace，以25億泰銖或651.7百萬港元(即本集團分佔：12.5億泰銖或325.9百萬港元)收購一塊位於曼谷Wireless Road之土地，用於發展住宅大樓。

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
非上市股份之成本	6.3	—
貸款予City Grace	324.8	—
	<b>331.1</b>	—

給予City Grace之貸款為無抵押，以泰銖列值，年利率為3厘，並無固定還款期。本集團無意於報告期間結束起計未來十二個月內行使其權利催收該等貸款。由於City Grace已動用大部分貸款以收購土地作發展住宅樓宇之用，故董事相信，於可見未來City Grace不大可能償還該等貸款。因此，就綜合財務狀況表之呈列而言，有關金額已列作非流動資產，並計入本集團於共同控制實體之權益。

### 13. 其他資產

本集團於被投資公司擁有15%權益，而該被投資公司持有位於中國天津包括一個零售商場、兩座辦公大樓及一個酒店之商業綜合項目。於二零一零年三月三十一日，本集團貸款予該被投資公司，扣除撥備85.3百萬港元後之賬面值為21.3百萬港元。該等貸款為無抵押及須於要求時償還。於本中期期間，鑒於最近物業已發展完成及中國天津樓市穩步增長，本集團重新評估貸款之可收回性，並釐定於可見未來可收回本金額106.6百萬港元。因此，於本中期期間撥回於以往年度作出之貸款撥備85.3百萬港元，並於綜合收益表確認為其他經營收入。故此，於二零一零年九月三十日，貸款予被投資公司之賬面值呈列為106.6百萬港元。

### 14. 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：

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
尚未到期	10.1	24.5
逾期：		
0-60天	68.6	59.1
61-90天	4.2	4.5
超過90天	5.3	4.1
	88.2	92.2

**15. 應付貿易賬款、撥備及應計費用**

於二零一零年九月三十日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款201.7百萬港元(二零一零年三月三十一日：164.3百萬港元)，其賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
尚未到期	160.3	121.5
逾期：		
0-60天	28.1	27.7
61-90天	1.9	1.2
超過90天	11.4	13.9
	201.7	164.3

**16. 銀行貸款及其他負債****(a) 銀行貸款**

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
銀行貸款	4,005.9	1,570.6
減：計入流動負債之一年內到期金額	(383.1)	(159.3)
一年後到期金額	3,622.8	1,411.3
銀行貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	383.1	159.3
一年後至兩年內	3,620.4	—
兩年後至五年內	2.4	1,411.3
	4,005.9	1,570.6
有抵押	381.9	158.7
無抵押	3,624.0	1,411.9
	4,005.9	1,570.6

於二零一零年九月三十日，本集團所有借貸(二零一零年三月三十一日：1,567.2百萬港元)按平均邊際息率0.46厘(二零一零年三月三十一日：0.37厘)加香港銀行同業拆息率或其他有關銀行同業拆息率計息。本集團於二零一零年三月三十一日之其餘銀行借貸為3.4百萬港元，按固定年利率4.7厘計息。

**(b) 其他負債**

其他負債主要包括非控股股東之墊款及會所債券。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 17. 可換股債券

於二零一零年四月二十六日，未贖回債券已悉數贖回，並於同日自動於聯交所除牌。

### 18. 或然負債

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
以本集團股權比例為限，為一間被投資公司獲授銀行信貸作出之擔保	156.5	153.5

由於財務擔保之公平值並不重大，故並無確認財務擔保。

### 19. 資本承擔

	二零一零年 九月三十日 百萬港元	二零一零年 三月三十一日 百萬港元
已簽約但未於綜合財務報表撥備		
— 有關收購投資物業之資本開支	—	420.6
— 有關發展項目之資本開支	994.6	1,326.8
— 其他	267.7	22.5
	1,262.3	1,769.9
已批准但未簽約		
— 有關投資物業之資本開支	40.1	48.1
— 有關發展項目之資本開支	117.0	162.2
— 其他	106.9	52.2
	264.0	262.5
	1,526.3	2,032.4

此外，有關本集團於大中里權益之未支付資本承擔披露於附註12。

## 20. 關連交易

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

- (A) 與若干酌情信託(本公司五名董事為其酌情受益人)之受託人的聯繫人士之交易，該等信託於聯繫人士及本公司均擁有實益控制權益：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
與Mingly Corporation及其附屬公司之交易：		
本集團收取之租金收入	1.3	1.3
本集團支付之租金開支	0.3	0.3
本集團收取項目管理費用	0.8	0.6
本集團提供其他服務	0.1	0.1

於本期間，本集團已完成向Cagen Holdings Limited出售非上市管理基金之餘下權益，並收取現金代價145.8百萬港元。

- (B) 與本集團聯營公司及共同控制實體之交易

於本期間，本集團與其聯營公司及共同控制實體進行之重大交易如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本集團與聯營公司興勝創建控股有限公司及其附屬公司進行建築服務之交易總值	98.2	62.1
向聯營公司出售服務	0.1	0.1
向聯營公司收取之管理費及其他經營服務費	0.1	0.1
向共同控制實體收取之管理費及其他經營服務費	8.9	6.4
向聯營公司及共同控制實體收取之利息收入	0.9	0.4
向聯營公司支付之停車場租金	0.2	0.2

- (C) 主要管理人員之報酬

主要管理人員於期內之酬金合共為20.8百萬港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：10.9百萬港元)。

# 公司資料

## 董事會

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

# 兼任查懋聲先生之替代董事

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

審核委員會 鄭家純博士(主席)  
夏佳理議員  
張建東博士  
張永霖先生  
秦曉博士

薪酬委員會 鄭家純博士(主席)  
查懋成先生  
張建東博士  
張永霖先生  
秦曉博士

公司秘書 羅泰安先生

註冊辦事處 P.O. Box 309, Uglan House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

主要辦事處 香港干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈23樓

獨立核數師 德勤•關黃陳方會計師行

主要往來銀行 香港上海滙豐銀行有限公司  
渣打銀行  
恒生銀行有限公司

## 股份過戶登記處

香港 香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

開曼群島 Maples Corporate Services Limited  
P.O. Box 309, Uglan House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

## 法律顧問

香港法律 齊伯禮律師行  
孖士打律師行  
高李葉律師行

開曼群島法律 Maples and Calder

聯交所股份名稱 香港興業國際

股份代號 00480

網址 www.hkri.com

## 投資者日誌－中期股息

暫停股份登記 二零一零年十二月十日(星期五)起至  
二零一零年十二月十三日(星期一)止  
(包括首尾兩天)

遞交股份過戶文件 二零一零年十二月九日(星期四)  
最後日期 下午四時三十分

記錄日期 二零一零年十二月十三日(星期一)

派發日期 二零一零年十二月二十二日(星期三)



[www.hkri.com](http://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

