

# HKR

INTERNATIONAL LTD.  
香港興業國際集團

STOCK CODE 股份代號 : 00480



# 2011/12

Interim Report 中期報告

## 目錄

業務及財務概要	1
管理層討論及分析	2
• 中期業績	2
• 業務回顧	2
• 展望	5
• 人力資源	5
• 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	38

# 業務及財務概要

## 業務概要

### 於回顧期內及其後的事項

- 5月 — 本集團的資訊科技部在香港無線科技商會主辦的「2011香港資訊及通訊科技獎」中贏得「最佳無間斷網絡大獎— 流動企業應用方案」組別的「優異證書」
- 6月 — 本集團公佈2010／2011年全年業績
- 7月 — 本集團透過一家合營公司，收購一幅位於泰國曼谷 Sathorn Road，佔地約5,156平方米的永久屬權土地以作住宅發展用途
- 8月 — 愉景灣的發展商香港興業有限公司獲《資本雜誌》頒發「最佳發展商 – 環保綠化發展」及「最佳發展商 – 城市設計及總體規劃大獎」兩項物業獎項
- 9月 — 本集團舉行股東週年大會
- 10月 — 本集團收購一幅位於西貢，佔地約18,600平方呎的政府土地以作住宅發展用途
- 11月 — 本集團收購一幅位於英國柴郡 Middlewich 連同廠房及機器的土地，用以生產潔具產品

## 財務概要

	截至9月30日止6個月		截至3月31日止年度
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)	2011年 百萬港元
<b>業績</b>			
營業額	<b>835.6</b>	868.0	1,800.7
本公司擁有人應佔溢利	<b>242.4</b>	776.0	1,647.9
已派股息	<b>148.5</b>	162.0	256.5
每股盈利(港仙)	<b>18.0</b>	57.5	122.0

	2011年	2010年	2011年
	9月30日 百萬港元	9月30日 百萬港元 (重列)	3月31日 百萬港元
<b>財務狀況</b>			
資產總值	<b>22,177.9</b>	20,757.1	21,333.9
負債總額	<b>7,022.1</b>	6,908.4	6,457.1
本公司擁有人應佔權益	<b>13,867.0</b>	12,597.5	13,571.7
每股資產淨值(港元)	<b>10.3</b>	9.3	10.1

## 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」) 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。

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

董事決議就本期間不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。

## 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)

大中里項目的方案設計及地下設計開發已獲審批。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(約每平方米5,260港元)售出。其餘單位計劃於2012年初再次推出銷售。

# 管理層討論及分析

## 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2011年3月底，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356.0百萬港元）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55.0百萬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。

# 管理層討論及分析

## 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6.0百萬歐羅(約65.0百萬港元)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，而是項投資被視作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服務、建材供應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、控制通脹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。

## 人力資源

截至2011年9月30日，本集團在香港及海外的僱員總人數為3,273名。於本期間，本集團繼續通過持續培訓及員工溝通計劃，建立有承擔而稱職的員工團隊。本集團亦配合近期推出的全新願景、使命及價值觀宣言，在集團內部進行一連串文化推廣活動。

## 資訊科技

本集團透過先進的資訊科技基建及應用系統，持續提高其競爭力及營運效率。

於本期間，本集團開始著手整合伺服器，以改善系統可用性、提升資源效益及節省營運成本。用作改善業務及資訊科技靈活性的新雲端運算解決方案正被審查。文檔交換服務亦已實施，使總部及海外員工可隨時隨地就同一項目合作無間。

## 財務回顧

### 股東資金

截至2011年9月30日，本集團的股東資金增加295.3百萬港元至13,867.0百萬港元(2011年3月31日：13,571.7百萬港元)。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。本集團的整體毛利率為34.5%(2011年3月31日：28.5%)。

### 用於／來自投資業務的主要現金流量

於本期間，本集團就泰國一項物業發展項目投資167.8百萬港元，本集團擁有該項目49%權益。在香港，本集團於2011年10月以總代價55.0百萬港元收購一幅位於西貢的土地。

另外，本集團擁有31%權益負責東涌項目的公司於本期間向本集團償還19.5百萬港元股東貸款。

本集團亦出售若干位於香港及中國上海的住宅投資物業，為本集團帶來合共18.5百萬港元的現金。

### 來自經營業務的主要現金流量

本集團的投資物業於本期間產生約114.0百萬港元的營運現金。

### 流動資金

截至2011年9月30日，本集團持有現金及證券投資總額2,520.6百萬港元(2011年3月31日：2,590.4百萬港元)及銀行借貸及其他貸款總額4,066.9百萬港元(2011年3月31日：3,523.1百萬港元)。銀行借貸及其他貸款的主要變動已於若干香港及泰國的發展項目資本化及收購中反映。

### 資本負債比率

本集團的資本負債比率為12.9%(2011年3月31日：8.4%)的低水平，此比率乃按本集團於2011年9月30日的綜合借貸淨額除股東資金計算。

### 銀行信貸

截至2011年9月30日，本集團內部現金及有抵押與無抵押的銀行信貸額充裕，足以應付各發展項目及營運所需資金。於2011年9月30日，未動用的信貸額約為2,877.9百萬港元(2011年3月31日：3,420.3百萬港元)。

截至2011年9月30日，銀行借貸及其他貸款組合中還款期為一年內償還的佔91.5%(2011年3月31日：43.2%)，一至兩年內償還的佔0.1%(2011年3月31日：47.7%)及兩至五年內償還的佔8.4%(2011年3月31日：9.1%)。

# 管理層討論及分析

## 財政政策

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，故本集團所需面對的外匯風險有限。為管理若干海外投資所面臨的外匯風險，本集團已維持對沖倉盤及使用貨幣掉期安排(倘適用)。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。

本集團的政策為限制使用金融衍生工具作投機用途。

## 資產抵押

截至2011年9月30日，本集團將賬面值9.3百萬港元(2011年3月31日：9.2百萬港元)的物業、廠房及設備及2.8百萬港元(2011年3月31日：2.9百萬港元)的銀行存款作抵押，以取得授予本集團的銀行信貸。

此外，本集團已抵押其中一家附屬公司的收入及存款，以取得授予該特定附屬公司的銀行信貸。

## 或然負債

本集團以股權比例為限就一間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2011年9月30日略增4.3百萬港元至164.7百萬港元(2011年3月31日：160.4百萬港元)。

除上文披露者外，本集團於2011年9月30日並無其他或然負債。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益

截至2011年9月30日，董事及本公司最高行政人員及彼等各自的聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券條例第352條須記入其指定的登記冊內；或根據本公司所採納的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (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	3,113,113	-	2,624,600 (附註a)	633,137,861 (附註b)	638,875,574	47.31
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	760,253	-	-	629,498,383 (附註b)	630,258,636	46.68
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	628,200,885 (附註b)	628,200,885	46.52
查耀中	酌情信託受益人	-	-	-	618,895,387 (附註b)	618,895,387	45.83
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	-	-	-	627,487,463 (附註c及d)	627,487,463	46.47
夏佳理	信託受益人	241,472	-	-	-	241,472	0.02
鍾心田	實益擁有人	315,084	-	-	-	315,084	0.02
何柏貞	實益擁有人	85,600	-	-	-	85,600	0.01
鄧滿華	實益擁有人	135,200	-	-	-	135,200	0.01

附註：

- 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。
- 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 577,842,756股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 該董事為由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited之法團受託人所持之兩個不同酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該等信託被視為擁有合共49,644,707股股份。

## 其他資料

### (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	668,830	-	563,877 (附註a)	107,836,435 (附註b)	109,069,142	22.37
查懋成	實益擁有人及酌情信託受益人	163,336	-	-	107,150,201 (附註b)	107,313,537	22.01
查懋德	酌情信託受益人	-	-	-	107,150,200 (附註b)	107,150,200	21.98
查耀中	酌情信託受益人	-	-	-	105,150,973 (附註b)	105,150,973	21.57
王查美龍	酌情信託創立人及/或受益人	-	-	-	106,996,924 (附註c及d)	106,996,924	21.95
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：

- 該等股份乃由查懋聲先生全資擁有之公司Accomplished Investments Limited持有。
- 該等股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited的法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 105,150,973股股份屬於若干不同酌情信託及由名為CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited的法團受託人持有而有關董事屬於酌情受益人。
- 該董事為由名為LBJ Regents Limited之法團受託人所持之另一酌情信託的創立人及其中的酌情受益人。該信託被視為擁有1,845,951股股份。

除上文披露者及由若干董事以代理人名義持有本公司部分附屬公司股本之非實益權益外，於2011年9月30日，董事或本公司的最高行政人員或彼等各自的聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券條例)之股份、相關股份及債券中，概無擁有根據證券條例第352條須記入其指定的登記冊內，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東

於2011年9月30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	法團受託人	560,153,905 (附註a)	41.48
LBJ Regents Limited	法團受託人	106,137,275 (附註b)	7.86
景順投資管理有限公司	投資經理／多個賬戶之顧問	95,032,578 (附註c)	7.04

附註：

- (a) 560,153,905股股份乃由CCM Trust (Cayman) 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。
- (b) 106,137,275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。
- (c) 95,032,578股股份之好倉權益乃由景順投資管理有限公司作為投資經理及多個賬戶之顧問持有。

除上文披露者外，於2011年9月30日，概無於本公司股份或相關股份之其他權益或淡倉記錄於本公司根據證券條例第336條須存置於登記冊內。

## 購股權計劃

本公司現時之購股權計劃於2011年9月8日獲本公司股東批准及採納(「2011年計劃」)。按2011年計劃將可授出股份之上市地位亦已於2011年9月9日獲聯交所上市委員會批准。根據2011年計劃，可向(其中包括)本公司董事授出購股權，而可供授出購股權以認購本公司股份的總數為135,027,436股，相等於本公司於本中期報告日期(即2011年11月23日)已發行股本的10%。

因應2011年計劃的採納，於2002年採納的購股權計劃(「2002年計劃」)已於2011年9月8日終止。本公司概無根據2002年計劃及截至本中期報告日期根據2011年計劃授出任何購股權。

## 其他資料

### 董事認購股份或債券的權利

於本期間，本公司董事並無根據上述本公司任何購股權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。

### 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

董事認為，本公司於本期間已遵守上市規則附錄 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。

### 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 10 所載的標準守則（包括不時生效的修訂），作為其本身規管本公司董事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的特定僱員進行證券交易的常規守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定準則。

### 董事資料之變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，下列本公司董事於本公司 2010／2011 年全年年報刊發日期後變更其資料並須予披露：

張永霖先生於 2011 年 7 月退任泰康人壽保險股份有限公司的獨立非執行董事職務。

查懋成先生及王查美龍女士為 United Nigerian Textiles PLC 之董事，該公司於 2011 年 10 月被私有化及被取消於奈及利亞證券交易所的上市地位。

### 上市規則第 13 章第 13.21 條之持續披露規定

根據上市規則第 13 章第 13.21 條持續責任的規定，並參照第 13.18 條，下列為於 2011 年 9 月 30 日附有本公司控股股東須履行特定責任條件的貸款協議的詳情。根據上市規則第 13.17 條及第 13.19 條，本公司並不須因該等貸款協議的存在而構成公佈責任。

本公司為一份於 2007 年 9 月 18 日訂立的貸款協議（「該貸款協議」）的借款人。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）之本公司控股股東（查氏家族定義如下）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（按證券條例的定義均為本公司主要股東）、Mingly Asia Capital Limited（按證券條例的定義並非主要股東）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的單一控股股東，統稱「查氏家族」。自查耀中先生於 2010 年 9 月成為本公司董事後，查氏家族擁有的股份權益已擴展至包括查耀中先生的股份權益。

截至本報告日期，查氏家族合共擁有本公司 672,789,146 股股份權益，佔本公司已發行股本約 49.83%，並繼續為本公司的單一最大實益股東。

### 上市規則第 13 章第 13.22 條的持續披露規定

根據上市規則第 13 章第 13.22 條的規定，並參照第 13.16 條，下列為於 2011 年 9 月 30 日提供予本公司聯屬公司就獲授融資的財政資助及擔保的詳情。

(1) 於 2011 年 9 月 30 日，本集團向 Tung Chung Station Development Company Limited（「TCS DCL」）提供合共 869.6 百萬港元的墊款。

TCS DCL 承包發展香港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。最後一期發展項目已於 2009 年完成，TCS DCL 現時持有兩層高商業中心及 480 個住宅停車位。本集團按於 TCS DCL 的股權比例，以股東貸款的方式向 TCS DCL 授出該筆墊款，作為 TCS DCL 的營運資金。該筆墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

## 其他資料

(2) 於2011年9月30日，本集團向大中里物業有限公司及其附屬公司(「大中里集團」)提供合共4,543.9百萬港元的墊款。

大中里集團從事位於中國上海靜安區的若干物業發展，本集團持有當中的50%權益。本集團按其股權比例以股權及股東貸款的方式提供墊款，以作為大中里集團發展開支之融資。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

(3) 於2011年9月30日，本集團亦已向若干聯屬公司提供合共499.3百萬港元的墊款。

於2011年9月30日，本集團為該等聯屬公司提供的墊款及作出的擔保合共為5,912.8百萬港元，相等於本集團於2011年9月30日的綜合有形資產淨值13,867.0百萬港元的42.6%。

於2011年9月30日，該等聯屬公司的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司的權益載列如下：

	備考合併資產負債表 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	14,471.9	7,064.0
流動資產	2,474.8	1,097.9
流動負債	1,618.9	735.7
流動資產淨值	855.9	362.2
非流動負債	13,480.0	6,188.6
股東盈餘	1,847.8	1,237.6

## 審閱中期報告

本集團本期間的中期報告未經審核，但已由本公司的審核委員會及本集團的核數師德勤•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，2011年11月23日

## Deloitte. 德勤

致香港興業國際集團有限公司

董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 引言

本行已審閱列載於第15頁至第37頁的中期財務資料，而中期財務資料包括香港興業國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於2011年9月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間相關的簡明綜合收益表、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，有關中期財務資料的報告須按照其相關規定及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）編製。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及列報此等中期財務資料。本行的責任是根據本行的審閱結果，對此等中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定的委聘書條款僅向整體董事會報告本行的結論，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔責任。

### 審閱範圍

本行依據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行本行的審閱工作。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及進行分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故本行不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

### 結論

根據本行的審閱結果，本行並無發現任何事項而令本行相信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

2011年11月23日

# 簡明綜合收益表

截至2011年9月30日止6個月

	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		(547.5)	(589.2)
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	10	1.3	1.0
未變現之收益	10	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		(84.2)	48.9
除稅前溢利	5	366.9	918.4
稅項	6	(41.9)	(52.4)
期內溢利		325.0	866.0
下列應佔：			
本公司擁有人	7	242.4	776.0
非控股權益		82.6	90.0
		325.0	866.0
每股盈利	9		
基本(港仙)		18.0	57.5
攤薄(港仙)		不適用	57.1

# 簡明綜合全面收益表

截至2011年9月30日止6個月

	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	325.0	866.0
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	0.1	(0.3)
期內其他全面收益(扣除稅項後)	120.1	202.9
期內全面收益總額	445.1	1,068.9
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	77.3	93.7
	445.1	1,068.9

# 簡明綜合財務狀況表

於2011年9月30日

	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	6,487.5	6,133.1
物業、廠房及設備	11	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	12	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
		<b>16,242.2</b>	<b>15,540.3</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		159.2	160.7
持作出售物業		17.5	17.5
應收貿易賬款	13	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
		<b>5,935.7</b>	<b>5,793.6</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、撥備及應計費用	14	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	15	3,721.1	1,521.1
一年內到期之其他負債	16	22.7	6.3
		<b>5,224.1</b>	<b>3,132.5</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>711.6</b>	<b>2,661.1</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,953.8</b>	<b>18,201.4</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於2011年9月30日

	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)
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他貸款	15	345.8	2,002.0
一年後到期之其他負債	16	1,299.9	1,177.9
遞延稅項負債		152.3	144.7
		<b>1,798.0</b>	3,324.6
		<b>15,155.8</b>	14,876.8
資本及儲備			
股本		337.5	337.5
儲備		13,529.5	13,234.2
本公司擁有人應佔股權		<b>13,867.0</b>	13,571.7
非控股權益		1,288.8	1,305.1
		<b>15,155.8</b>	14,876.8

# 簡明綜合權益變動報表

截至2011年9月30日止6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2010年4月1日(經審核)	337.5	7,221.5	1,404.8	78.3	1,537.9	132.1	58.4	450.7	560.0	3.1	11,784.3	1,157.5	12,941.8
本年度溢利	-	1,647.9	-	-	-	-	-	-	-	-	1,647.9	136.0	1,783.9
換算境外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	216.7	-	216.7	11.6	228.3
分佔共同控制實體及 聯營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	208.0	-	208.0	-	208.0
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	-	-	(19.1)	-	-	-	(19.1)	-	(19.1)
出售可供出售金融 資產時重新分類 至損益	-	-	-	-	-	-	(9.2)	-	-	-	(9.2)	-	(9.2)
可供出售金融資產 公平值變動所產生 之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(0.4)	-	-	-	(0.4)	-	(0.4)
本年度全面收益 (開支)總額	-	1,647.9	-	-	-	-	(28.7)	-	424.7	-	2,043.9	147.6	2,191.5
年內未變現公平值淨收益													
轉撥至投資物業重估儲備	-	(810.4)	810.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內已變現公平值淨收益													
轉撥自投資物業重估儲備	-	(126.5)	126.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	(256.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	(256.5)	-	(256.5)
出售附屬公司時轉撥	-	658.3	-	(78.3)	-	(129.3)	-	(450.7)	-	-	-	-	-
於2011年3月31日(經審核)	337.5	8,334.3	2,341.7	-	1,537.9	2.8	29.7	-	984.7	3.1	13,571.7	1,305.1	14,876.8

# 簡明綜合權益變動報表

截至2011年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	累計溢利	投資物業 重估儲備	股份溢價	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	資本贖回 儲備	總計	非控股權益	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元 (附註a)	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元 (附註d)	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於2011年4月1日(經審核)	337.5	8,334.3	2,341.7	1,537.9	2.8	29.7	984.7	3.1	13,571.7	1,305.1	14,876.8
期內溢利	-	242.4	-	-	-	-	-	-	242.4	82.6	325.0
換算境外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(16.3)	-	(16.3)	(5.3)	(21.6)
分佔共同控制實體及聯營公司之 匯兌儲備(附註e)	-	-	-	-	-	-	165.5	-	165.5	-	165.5
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(23.9)	-	-	(23.9)	-	(23.9)
可供出售金融資產公平值變動 所產生之遞延稅項	-	-	-	-	-	0.1	-	-	0.1	-	0.1
期內全面收益(開支)總額	-	242.4	-	-	-	(23.8)	149.2	-	367.8	77.3	445.1
期內未變現公平值淨收益轉撥至 投資物業重估儲備	-	(204.6)	204.6	-	-	-	-	-	-	-	-
期內已變現公平值淨收益轉撥自 投資物業重估儲備	-	6.9	(6.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
增購附屬公司權益	-	76.0	-	-	-	-	-	-	76.0	(93.6)	(17.6)
已派股息	-	(148.5)	-	-	-	-	-	-	(148.5)	-	(148.5)
於2011年9月30日(未經審核)	337.5	8,306.5	2,539.4	1,537.9	2.8	5.9	1,133.9	3.1	13,867.0	1,288.8	15,155.8

# 簡明綜合權益變動報表

截至2011年9月30日止6個月

	本公司擁有人應佔											總計 百萬港元	非控股權益 百萬港元	總計 百萬港元
	股本 百萬港元	累計溢利 百萬港元	投資物業 重估儲備 百萬港元 (附註a)	普通儲備 百萬港元 (附註b)	股份溢價 百萬港元	資產重估 儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	可供分派 儲備 百萬港元 (附註c)	匯兌儲備 百萬港元	資本贖回 儲備 百萬港元 (附註d)	總計 百萬港元			
於2010年4月1日(經審核)	337.5	7,221.5	1,404.8	78.3	1,537.9	132.1	58.4	450.7	560.0	3.1	11,784.3	1,157.5	12,941.8	
期內溢利(重列)	-	776.0	-	-	-	-	-	-	-	-	776.0	90.0	866.0	
換算境外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	130.7	-	130.7	3.7	134.4	
分佔共同控制實體之 匯兌儲備(附註e)	-	-	-	-	-	-	-	-	91.9	-	91.9	-	91.9	
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)	
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)	
期內全面收益 (開支)總額	-	776.0	-	-	-	-	(23.4)	-	222.6	-	975.2	93.7	1,068.9	
期內未變現公平值淨收益 轉撥至投資物業重估儲備 (重列)	-	(557.0)	557.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內已變現公平值淨收益 轉撥自投資物業重估儲備 (重列)	-	8.6	(8.6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
已派股息	-	(162.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	(162.0)	-	(162.0)	
於2010年9月30日 (未經審核及重列)	337.5	7,287.1	1,953.2	78.3	1,537.9	132.1	35.0	450.7	782.6	3.1	12,597.5	1,251.2	13,848.7	

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之累計稅後未變現公平值淨收益，於損益中確認，其後由累計溢利轉撥至投資物業重估儲備。在有關投資物業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。提前採納香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」後，於截至2010年9月30日止6個月轉撥至投資物業重估儲備之淨額已予重列，以反映投資物業重估時遞延稅項開支之變動。
- (b) 普通儲備主要指本集團根據於1988年舉行的股東特別大會通過之特別決議案，以其前上市實體香港興業(物業)有限公司之名義進行協議計劃，透過股本削減方式增設之儲備。於截至2011年3月31日止年度，普通儲備已於出售DP Properties Limited(前稱香港興業(物業)有限公司)時轉撥至累計溢利。
- (c) 可供分派儲備源自根據協議計劃於1989/1990財政年度註銷香港興業(物業)有限公司股本及股份溢價賬。於截至2011年3月31日止年度，可供分派儲備已於出售DP Properties Limited時轉撥至累計溢利。
- (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。本公司可根據其公司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，分佔共同控制實體之匯兌儲備包括因換算共同控制實體權益引致之數額42.8百萬港元(截至2010年9月30日止6個月：18.8百萬港元)及因構成境外業務部分投資淨額之貸款引致之匯兌收益123.0百萬港元(截至2010年9月30日止6個月：73.1百萬港元)。

# 簡明綜合現金流量表

截至2011年9月30日止6個月

	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)
營運業務所用現金淨額	(183.6)	(103.7)
投資業務所用現金淨額		
出售投資物業所得款項	18.5	26.9
聯營公司償還貸款	19.5	8.7
貸款予共同控制實體	(267.6)	(671.1)
予共同控制實體之投資	(6.3)	(6.3)
添置物業、廠房及設備	(102.1)	(31.1)
添置投資物業	(9.8)	(777.1)
其他投資現金流量	(74.6)	53.6
	(422.4)	(1,396.4)
融資業務所得現金淨額		
新增銀行借貸	624.9	2,528.0
償還銀行借貸	(109.9)	(142.8)
已派股息	(148.5)	(162.0)
增購附屬公司權益	(17.6)	–
贖回可換股債券	–	(834.3)
其他融資現金流量	137.0	98.5
	485.9	1,487.4
現金及現金等值項目之減少淨額	(120.1)	(12.7)
期初的現金及現金等值項目	2,379.9	2,055.4
匯率變動之影響	21.2	62.4
期終之現金及現金等值項目	2,281.0	2,105.1
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,281.0	2,105.1

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號 (2009年經修訂)	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。

## 2. 主要會計政策(續)

### (b) 提早採納香港會計準則第12號(修訂本) 所得稅(續)

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
每股盈利			
基本(港仙)	52.7	4.8	57.5
攤薄(港仙)	52.4	4.7	57.1
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

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6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
<b>截至2011年9月30日止6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	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	0.3	149.5	213.1	181.2	168.9	122.6	—	835.6
<b>業績</b>								
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
扣除非本集團分佔聯營公司 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	8.2	87.7	39.6	6.0	(16.9)	(16.1)	2.6	111.1
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
非控股股東分佔期內溢利								(82.6)
本公司擁有人應佔期內溢利								242.4

## 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2010年9月30日止6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	421.8	225.4	190.6	144.0	217.9	110.2	9.2	1,319.1
豁除聯營公司之營業額	(385.1)	(42.1)	-	-	-	-	-	(427.2)
豁除若干投資物業之銷售所得款項 (附註1)	-	(14.7)	-	-	-	-	-	(14.7)
豁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
豁除非本集團分佔聯營公司 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	64.5	220.6	30.8	(8.8)	(10.3)	(7.4)	12.2	301.6
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
非控股股東分佔期內溢利								(90.0)
本公司擁有人應佔期內溢利								776.0

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 3. 分部資料(續)

附註：

- (1) 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(「中國」)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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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
	26.1	13.8
減：計入持作出售之發展 / 發展中物業成本之金額	(5.9)	(1.0)
	20.2	12.8
銀行貸款安排費用	5.8	7.5
	26.0	20.3

## 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)：		
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
	75.6	75.8
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
	–	(8.4)

## 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%計算的香港利得稅	23.8	20.4
按有關司法權區適用的稅率計算的海外稅項	12.2	6.9
	36.0	27.3
本期間的遞延稅項(附註)	5.9	25.1
	41.9	52.4

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 6. 稅項(續)

附註：

本期間的遞延稅項分析如下：

	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		
未變現收益的遞延稅項	1.0	24.4
出售投資物業後抵免的遞延稅項	(2.9)	(4.9)
其他	7.8	5.6
	5.9	25.1

## 7. 本公司擁有人應佔期內溢利

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
本公司擁有人應佔期內溢利包括：		
(i) 期內投資物業公平值變動之未變現收益(虧損)淨額		
– 本集團	306.5	549.7
– 減：遞延稅項	(1.0)	(24.4)
– 非控股權益應佔	(48.7)	(60.3)
	256.8	465.0
– 共同控制實體，扣除遞延稅項(附註12(a)(ii))	(81.2)	51.7
– 聯營公司，扣除遞延稅項	29.0	40.3
	204.6	557.0
(ii) 期內出售投資物業之累計已變現收益淨額		
出售投資物業之已變現收益(附註10)	1.3	1.0
過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益(附註10)	9.8	13.5
撥回過往年度已確認之出售投資物業公平值變動相關之遞延稅項	2.9	4.9
減：出售投資物業產生之中國所得稅	(2.9)	(4.9)
	11.1	14.5
(iii) 撥回向相關投資對象貸款之撥備	–	85.3
(iv) 其他溢利	36.5	132.7
小計	252.2	789.5
減：過往年度已確認之出售投資物業公平值變動累計收益	(9.8)	(13.5)
本公司擁有人應佔期內溢利	242.4	776.0

## 8. 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)	148.5	162.0
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)	—	94.5

## 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9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元 (重列)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	242.4	776.0
具潛在攤薄影響之普通股： 可換股債券之利息	不適用	3.8
計算每股攤薄盈利之盈利	不適用	779.8

	截至9月30日止6個月	
	2011年	2010年
<b>股數</b>		
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	不適用	15,126,491
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	不適用	1,365,400,858

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 10. 投資物業

截至2011年9月30日止6個月，本集團耗資約9.8百萬港元(截至2010年9月30日止6個月：777.1百萬港元)收購投資物業。

期內，本集團出售若干投資物業。詳情如下：

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
已收銷售所得款項	18.5	26.9
收購之原成本值	(7.4)	(12.4)
過往年度已確認之公平值變動累計收益	(9.8)	(13.5)
期內出售時確認之已變現收益	1.3	1.0

投資物業於2011年9月30日獲重估，由此產生未變現公平值收益約306.5百萬港元(截至2010年9月30日止6個月：549.7百萬港元)，已於期內簡明綜合收益表中確認。

本集團於2011年9月30日之投資物業公平值乃由以下具備適當資格及近期擁有相關地點之類似物業估值經驗之獨立合資格專業估值師行進行估值。該估值乃利用就物業相關地點及種類之適用市場收益作為貼現率，參考類似物業成交價之市場證據及參考淨租金收入及潛在可撥回收入後之市值進行。

估值師名稱	投資物業座落之地區
戴德梁行有限公司	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，就本集團於日本之物業進行估值。

## 11. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的變動詳情載列如下：

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
賬面淨值：		
於4月1日	2,460.1	2,410.8
貨幣調整	(30.1)	69.6
添置	102.1	31.1
出售	(1.4)	(1.2)
折舊	(75.6)	(75.8)
於9月30日	2,455.1	2,434.5

## 12. 共同控制實體之權益

共同控制實體之權益包括本集團於大中里物業有限公司(「大中里」)的50%股本權益。其分析如下：

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
權益於：		
大中里(附註a)	5,867.3	5,676.5
其他共同控制實體(附註b)	496.6	334.7
	<b>6,363.9</b>	6,011.2

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。

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
非上市股份之成本	0.1	0.1
應佔儲備(附註i)	640.6	474.5
應佔收購後收益(附註ii)	729.1	813.5
	<b>1,369.8</b>	1,288.1
貸款予大中里	4,497.5	4,388.4
	<b>5,867.3</b>	5,676.5

貸款予大中里乃無抵押、免息及無固定還款期。本集團無意於報告期末起計未來12個月內行使權利，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，有關款項已列為非流動資產並計入本集團於共同控制實體之權益，以便於簡明綜合財務狀況表呈列。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 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2011年9月30日之財務資料概要如下：

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
非流動資產		
在建投資物業	11,518.6	11,166.6
在建酒店物業及設備	552.1	538.1
其他非流動資產	104.3	142.8
	12,175.0	11,847.5
流動資產		
銀行結餘及現金	434.0	394.5
其他流動資產	95.9	77.7
	529.9	472.2
流動負債		
股東貸款	(8,995.1)	(8,776.8)
其他流動負債	(408.0)	(369.3)
	(9,403.1)	(9,146.1)
流動負債淨額	(8,873.2)	(8,673.9)
總資產減流動負債	3,301.8	3,173.6
非流動負債		
遞延稅項負債	(562.2)	(597.4)
資產淨值	2,739.6	2,576.2
本集團應佔資產淨值	1,369.8	1,288.1

附註：

- (i) 於截至2011年9月30日止6個月，應佔大中里之儲備是指期內就大中里之權益進行換算之匯兌收益及借予大中里因構成境外業務部分投資淨額之貸款引致之匯兌收益。
- (ii) 期內應佔大中里之收購後收益減少，主要源於本集團應佔大中里之在建投資物業公平值虧損。

根據戴德梁行有限公司(戴德梁行有限公司在評估有關地點之同類物業價值方面具備合適資格及近期經驗)進行之估值，在建投資物業於2011年9月30日之公平值為11,518.6百萬港元(相當於人民幣9,392.2百萬元)(2011年3月31日：11,166.6百萬港元(相當於人民幣9,405.0百萬元))。估值乃參考相同市場之可比較銷售例證達成，並考慮到預期建築成本及預期完成該發展項目之成本。截至2011年9月30日止6個月，在建投資物業估值如上文所述的增幅，部份因估計建築成本總額上升而抵銷，從而產生公平值虧損為216.6百萬港元(截至2011年3月31日止年度：收益224.9百萬港元)。該收益之應佔稅項抵免為54.1百萬港元(截至2011年3月31日止年度：稅項支出56.2百萬港元)，故扣除稅項後之公平值淨虧損為162.5百萬港元(截至2011年3月31日止年度：公平值淨收益168.7百萬港元)。本集團應佔其公平值虧損之50%，即81.2百萬港元(截至2011年3月31日止年度：應佔收益84.3百萬港元)。

## 12. 共同控制實體之權益(續)

附註：(續)

### (a) 大中里(續)

大中里於2011年9月30日之資本承擔如下：

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
已簽約但未撥備	1,269.4	1,279.1
已批准但未簽約	7,922.1	7,292.5
	<b>9,191.5</b>	<b>8,571.6</b>

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

### (b) 其他共同控制實體

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
非上市股份之成本	12.6	6.3
應佔儲備	(0.4)	-
應佔收購後收益	0.2	-
	<b>12.4</b>	<b>6.3</b>
貸款予其他共同控制實體(附註)	484.2	328.4
	<b>496.6</b>	<b>334.7</b>

附註：貸款予共同控制實體乃無抵押、以泰銖列值及無固定還款期。於2011年9月30日，貸款以年利率3.0%至3.5%(2011年3月31日：3.0%)計息。本集團無意於報告期末起計未來12個月內行使權利，要求償還借予之貸款。董事相信該等貸款將不會於可見未來獲償還。

## 13. 應收貿易賬款

本集團給予其客戶之信貸期視乎業內一般慣例釐定。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
	<b>83.6</b>	<b>110.8</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 14. 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
	222.7	226.7

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。

## 15. 銀行及其他貸款

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
銀行貸款(附註1)	3,723.5	3,203.5
債券(附註2)	343.4	319.6
	4,066.9	3,523.1
減：計入流動負債的金額(包括可隨時要求償還條款之銀行貸款)	(3,721.1)	(1,521.1)
計入非流動負債之金額	345.8	2,002.0
銀行及其他貸款須於下列期限償還：		
按要求或一年內	3,721.1	1,521.1
一年至兩年內	2.4	1,682.4
兩年至五年內	343.4	319.6
	4,066.9	3,523.1
有抵押	622.4	571.9
無抵押	3,444.5	2,951.2
	4,066.9	3,523.1

附註：

- (1) 於2011年9月30日，本集團所有銀行借貸按每年0.54%(2011年3月31日：0.51%)的平均邊際息率加香港銀行同業拆息率或其他相關銀行同業拆息率計息。
- (2) 於截至2011年3月31日止年度，本集團發行兩類按浮動利息計息之特別債券為數34億日圓(相當於343.4百萬港元(2011年3月31日：319.6百萬港元))，用於收購日本投資物業。於2011年9月30日，債券按每年1.6%(2011年3月31日：1.6%)之平均邊際息率加有關銀行同業拆息率計息。

## 15. 銀行及其他貸款(續)

於2011年9月30日，根據香港詮釋第5號「財務報表的呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」，賬面總值為2.4百萬港元(2011年3月31日：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。

## 16. 其他負債

其他負債主要為非控股股東的墊款及會所債券。

## 17. 或然負債

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
以本集團股權比例為限，就投資公司獲授銀行信貸作出之擔保	164.7	160.4

董事認為由於財務擔保之公平值並不重大，故於簡明綜合財務報表內並無確認財務擔保。

## 18. 承擔

	2011年 9月30日 百萬港元	2011年 3月31日 百萬港元
簡明綜合財務報表中已簽約但未撥備		
– 持作出售之發展／發展中物業之承擔	525.6	755.3
– 收購物業、廠房及設備之資本承擔	43.6	52.7
– 其他	122.3	122.3
	691.5	930.3
簡明綜合財務報表中已批准但未簽約		
– 收購投資物業之資本承擔	–	40.1
– 持作出售之發展／發展中物業之承擔	231.9	137.6
– 收購物業、廠房及設備之資本承擔	94.6	67.5
	326.5	245.2
	1,018.0	1,175.5

此外，本集團於大中里權益之未支付資本承擔已於附註12中披露。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年9月30日止6個月

## 19. 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)所控制之實體之交易，該等信託於所控制之實體及本公司均擁有實益控股權益：

	截至9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
與該等實體之交易：		
本集團收取之租金收入	1.2	1.0
本集團收取之管理服務費	0.7	0.8
本集團提供其他服務	0.1	0.1

(B) 與本集團聯營公司及共同控制實體之交易

期內，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9月30日止6個月	
	2011年 百萬港元	2010年 百萬港元
本集團與一間聯營公司(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	92.4	98.2
向聯營公司提供服務	0.1	0.1
向聯營公司收取之管理費及其他經營服務費	3.9	0.1
向共同控制實體收取之管理費及其他經營服務費	12.1	8.9
向聯營公司收取之利息收入	0.2	0.3
向共同控制實體收取之利息收入	6.5	0.6
向聯營公司支付之停車場租金	-	0.2

(C) 主要管理人員之酬金

主要管理人員於期內之酬金合共為11.0百萬港元(截至2010年9月30日止6個月：20.8百萬港元)。

## 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<sup>#</sup>  
鄧滿華先生

<sup>#</sup> 兼任查懋聲先生的替代董事

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 麥秀貞女士

## 註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland 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

## 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, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

## 法律顧問

### 香港法律

禮德齊伯禮律師行  
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



[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