

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)

**截至二零零九年三月三十一日止年度之全年業績公告**

**及**

**修訂組織章程大綱及章程細則之建議**

**及**

**委任獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員**

## **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») 截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核全年業績。

鑒於年內愉景灣並無新一期的樓盤推售，於年內確認出售位於新加坡Beaufort on Nassim項目所得的收入，成為本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度，物業發展方面的重要收入來源。於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之總營業額為2,593.7百萬港元，較去年受惠於愉景灣尚堤推售而錄得之營業額3,429.7百萬港元減少24.4%。股東應佔虧損224.1百萬港元，去年股東應佔溢利則為924.8百萬港元。本年度每股虧損為17港仙，去年每股盈利則為68港仙。本年度虧損由於年內，尤指下半年度，全球金融及經濟狀況嚴重逆轉，投資物業公平值變動及金融資產公平值變動而產生重大重估虧損所致。鑒於上述公平值之減值不會直接影響本集團之現金流，而本公司之現金及財務備用信貸情況良好，董事會認為本集團之整體營運表現仍然十分健全，而本集團之財務狀況保持穩固。

## **股息**

董事會不建議就截至二零零九年三月三十一日止年度向股東宣派末期股息。於本年度內本公司並沒有分派中期股息 (二零零八年：末期股息為每股9港仙及中期股息為每股6港仙)。

## 經審核綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
營業額	3	2,593.7	3,429.7
銷售成本		(1,692.5)	(2,010.2)
毛利		901.2	1,419.5
其他經營收入		149.9	80.5
行政開支		(422.7)	(469.2)
已確認減值虧損	5	(146.4)	(36.6)
金融資產／負債淨虧損	5	(273.0)	(4.3)
投資物業公平值變動		(462.7)	586.8
財務費用	4	(171.2)	(193.2)
分佔聯營公司業績		179.0	300.2
分佔共同控制實體業績		(0.3)	(34.0)
除稅前（虧損）溢利	5	(246.2)	1,649.7
稅項	6	8.6	(383.3)
本年度（虧損）溢利		(237.6)	1,266.4
下列應佔權益：			
本公司股權持有人		(224.1)	924.8
少數股東權益		(13.5)	341.6
		(237.6)	1,266.4
已派股息	7	121.5	351.0
擬派股息	7	—	121.5
每股（虧損）盈利	8		
— 基本（港仙）		(17)	68
— 攤薄（港仙）		不適用	65

## 經審核綜合資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
非流動資產		
投資物業	5,367.3	5,873.7
物業、廠房及設備	2,488.5	2,413.2
預付租賃付款	143.1	197.1
商譽	9.2	9.2
聯營公司之權益	311.0	347.2
共同控制實體之權益	4,120.4	2,349.5
持至到期投資	21.8	23.3
可供出售金融資產	108.8	174.0
其他資產	94.0	127.4
遞延稅項資產	2.7	3.2
	<b>12,666.8</b>	<b>11,517.8</b>
流動資產		
存貨	145.1	152.2
持作出售物業	121.3	79.8
應收貿易賬款	286.3	674.0
保管人所持銷售所得款項	—	1.7
按金、預付款項及其他金融資產	213.2	201.4
待發展／發展中物業	1,173.3	1,496.9
應收聯營公司款項	476.4	949.9
應收共同控制實體款項	25.9	13.6
可退回稅款	12.8	4.3
持至到期投資	23.7	—
按公平值計入損益之金融資產	741.7	1,759.7
已抵押銀行存款	58.9	79.6
銀行結餘及現金	1,903.5	1,481.2
	<b>5,182.1</b>	<b>6,894.3</b>

	於三月三十一日	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
	附註	
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	849.0	890.6
已收按金及其他金融負債	548.6	702.1
應付聯營公司款項	2.2	14.5
應付稅項	103.9	101.3
一年內到期之銀行貸款	1,021.5	596.3
一年內到期之其他負債	18.9	23.7
可換股債券－負債部分	—	488.0
	<b>2,544.1</b>	<b>2,816.5</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,638.0</b>	<b>4,077.8</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>15,304.8</b>	<b>15,595.6</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	2,360.6	1,761.3
可換股債券－負債部分	777.3	1,097.4
一年後到期之其他負債	945.4	937.0
遞延稅項負債	468.4	574.3
	<b>4,551.7</b>	<b>4,370.0</b>
	<b>10,753.1</b>	<b>11,225.6</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	9	337.5
儲備		9,360.9
本公司股權持有人應佔股權		<b>9,698.4</b>
少數股東權益		<b>1,054.7</b>
		<b>10,753.1</b>

## 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證券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乃按公平值計算外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

### 2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈，現正或已經生效之香港會計準則修訂本及詮釋（以下統稱為「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 39 號及香港財務 報告準則第 7 號（修訂本）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 12 號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 — 界定利益資產之限額、最低資金規定及其相互關係

儘管若干香港財務報告準則對本集團並不適用，採納其他新香港財務報告準則不會對現行或過往會計年度業績和財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。因此，並無作出過往年度之調整。

本集團並無提前採納該等已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改準則或詮釋。採納香港財務報告準則第 3 號（經修訂）可能對本集團收購日期為二零一零年四月一日或以後開始之首個年度報告期間或以後之業務合併之會計處理方法構成影響。香港會計準則第 27 號（經修訂）將對本集團於附屬公司中之擁有權權益變動而此項權益變動並不導致失去控制權之會計處理方法構成影響，有關變動將作為權益交易處理。香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 18 號應用於實體向客戶收取現金而該筆金額只可用作建設或收購物業、廠房及設備項目，然後有關實體必須將該物業、廠房及設備項目用作將客戶連接至網絡中或使客戶持續獲取貨物或服務或兩者兼備。此舉可能影響本集團物業、廠房及設備與於二零零九年七月一日或之後收取現金轉讓之收益確認之會計處理方法。本公司董事預期，應用其他新訂、經修訂或經修改準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 營業額及分部資料

營業額指年內本集團源自物業發展之所得銷售收益、向外界客戶銷售貨品及提供服務之已收及應收款項淨額、證券投資收入及出租物業租金收入。本集團之營業額分析如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銷售物業	948.0	1,767.7
銷售貨品	199.2	217.8
提供服務	1,074.2	1,071.8
租金收入	372.3	369.5
投資收入	—	2.9
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,593.7</b>	<b>3,429.7</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 業務分部

本集團按主要業務劃分之營業額及業績以及按地理位置劃分之銷售收益及分部資產如下：

就管理而言，本集團目前之架構分為物業發展、物業投資、提供服務、酒店、證券投資、醫療保健及製造分部。該等分部乃本集團呈報主要分部資料之基準。

截至二零零九年三月三十一日止年度該等業務分部之分部資料呈列如下：

	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 百萬港元	證券投資 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至二零零九年 三月三十一日止年度</b>									
<b>營業額</b>									
對外銷售	948.0	372.3	396.7	325.5	—	352.0	199.2	—	2,593.7
分部間之銷售*	—	56.8	56.8	1.3	—	—	—	(114.9)	—
總計	948.0	429.1	453.5	326.8	—	352.0	199.2	(114.9)	2,593.7
<b>業績</b>									
分部業績**	390.8	(181.5)	18.3	33.9	(403.0)	(29.0)	(67.3)	—	(237.8)
未分配利息收入									1.8
購回可換股債券之 收益									31.1
未分配公司費用									(48.8)
財務費用									(171.2)
分佔聯營公司業績	179.0	—	—	—	—	—	—	—	179.0
分佔共同控制實體 業績	(0.3)	—	—	—	—	—	—	—	(0.3)
除稅前虧損									(246.2)
稅項									8.6
年內虧損									(237.6)

\* 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（視適用情況而定）釐定。

\*\* 分部業績已計入業務分部其他資料所載非現金開支。

	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 百萬港元	證券投資 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零九年三月三十一日								
<b>資產</b>								
分部資產	2,367.3	5,871.7	640.8	1,759.8	1,505.2	190.6	293.5	12,628.9
聯營公司之權益及應收 聯營公司款項	780.3	2.1	—	—	—	5.0	—	787.4
共同控制實體之權益及 應收共同控制實體款 項	4,146.3	—	—	—	—	—	—	4,146.3
已分配資產總計	7,293.9	5,873.8	640.8	1,759.8	1,505.2	195.6	293.5	17,562.6
可退回稅項								12.8
遞延稅項資產								2.7
未分配公司資產								270.8
綜合總資產								17,848.9
<b>負債</b>								
分部負債	1,066.6	222.7	921.3	41.3	9.1	54.9	29.3	2,345.2
應付稅項								103.9
遞延稅項負債								468.4
未分配公司負債								4,178.3
綜合總負債								7,095.8
<b>其他資料</b>								
呆賬撥備	0.4	—	—	—	—	6.3	0.6	7.3
資本增加	19.5	185.4	51.6	255.9	—	51.2	2.5	566.1
折舊	8.5	9.4	49.2	45.3	—	28.0	11.1	151.5
預付租賃付款轉出	0.5	3.2	0.5	0.3	—	—	0.5	5.0
投資物業公平值變動虧 損	—	462.7	—	—	—	—	—	462.7
就物業、廠房及設備確 認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	16.7	16.7
就持至到期投資確認之 減值虧損	—	—	—	—	7.7	—	—	7.7
就可供出售投資確認之 減值虧損	—	—	—	—	119.4	—	—	119.4
就商譽確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	2.6	2.6
按公平值計入損益之金 融資產之淨虧損	—	—	—	—	279.3	—	—	279.3
衍生金融工具之淨收益	—	—	—	6.3	—	—	—	6.3



	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 百萬港元	證券投資 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零八年 三月三十一日止年度									
<b>營業額</b>									
對外銷售	1,767.7	369.5	374.4	380.7	2.9	316.7	217.8	—	3,429.7
分部間之銷售*	—	72.4	27.2	1.5	—	—	—	(101.1)	—
總計	1,767.7	441.9	401.6	382.2	2.9	316.7	217.8	(101.1)	3,429.7
<b>業績</b>									
分部業績**	785.4	829.9	(22.0)	55.6	4.9	(20.8)	(12.8)		1,620.2
未分配利息收入									4.7
未分配公司費用									(48.2)
財務費用									(193.2)
分佔聯營公司業績	300.2	—	—	—	—	—	—		300.2
分佔共同控制實體 業績	(34.0)	—	—	—	—	—	—		(34.0)
除稅前溢利									1,649.7
稅項									(383.3)
年內溢利									1,266.4

\* 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（視適用情況而定）釐定。

\*\* 分部業績已計入業務分部其他資料所載非現金開支。

	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 百萬港元	證券投資 百萬港元	醫療保健 百萬港元	製造 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零八年三月三十一日								
<b>資產</b>								
分部資產	3,014.2	6,478.0	647.5	1,732.5	2,238.7	186.5	340.4	14,637.8
聯營公司之權益及應收 聯營公司款項	1,288.6	3.8	—	—	—	4.7	—	1,297.1
共同控制實體之權益及 應收共同控制實體款 項	2,363.1	—	—	—	—	—	—	2,363.1
已分配資產總計	6,665.9	6,481.8	647.5	1,732.5	2,238.7	191.2	340.4	18,298.0
可退回稅項								4.3
遞延稅項資產								3.2
未分配公司資產								106.6
綜合總資產								18,412.1
<b>負債</b>								
分部負債	1,201.2	234.3	958.4	52.8	19.9	43.6	31.9	2,542.1
應付稅項								101.3
遞延稅項負債								574.3
未分配公司負債								3,968.8
綜合總負債								7,186.5
<b>其他資料</b>								
呆賬撥備	0.6	—	—	—	—	5.3	0.4	6.3
資本增加	122.7	223.6	30.0	68.8	—	42.5	4.7	492.3
折舊	7.3	12.8	51.1	45.1	—	20.9	11.0	148.2
預付租賃付款轉出	0.8	3.0	0.5	0.3	—	—	0.5	5.1
投資物業公平值變動收 益	—	586.8	—	—	—	—	—	586.8
就物業、廠房及設備確 認之減值虧損	—	—	35.0	—	—	0.7	—	35.7
就商譽確認之減值虧損	—	—	—	—	—	—	0.9	0.9
按公平值計入損益之金 融資產之淨收益	—	—	—	—	4.3	—	—	4.3
衍生金融工具之淨虧損	—	—	—	8.6	—	—	—	8.6

## 地區分部

截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止兩個年度，本集團之營運業務或其相關營運資產位於香港、東南亞、北美洲、中華人民共和國（不包括香港）（「中國」）及澳洲。

物業發展、物業投資、提供服務、醫療保健及製造業務主要於香港、東南亞及中國進行。酒店業務於東南亞進行。證券投資分部之分部資產主要位於北美洲。

下表提供本集團按客戶所在地理位置劃分之收益之分析，當中並無考慮貨品／服務之來源地：

	按地理位置劃分之收益	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
香港	973.7	2,672.0
東南亞	1,389.5	490.9
北美洲	39.6	58.7
中國	45.1	70.4
澳洲	145.8	137.7
	<b>2,593.7</b>	<b>3,429.7</b>

下表乃按資產所在地理位置劃分之分部資產賬面值及物業、廠房及設備及投資物業添置之分析：

	分部資產賬面值		物業、廠房及設備及 投資物業添置	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
香港	8,503.5	8,851.0	503.3	358.2
東南亞	2,597.3	2,922.4	48.4	124.8
北美洲	566.2	1,796.1	—	0.3
中國	895.9	993.9	14.1	7.2
澳洲	66.0	74.4	0.3	1.8
	<b>12,628.9</b>	14,637.8	<b>566.1</b>	492.3

#### 4. 財務費用

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
下列融資項目之利息		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	38.8	30.9
須於五年後悉數償還之銀行貸款	52.8	54.0
須於五年內悉數償還之其他借貸	6.6	18.8
可換股債券－須於五年內悉數償還之負債部分	70.9	101.6
	<hr/>	<hr/>
	169.1	205.3
減：計入待發展／發展中物業成本之金額	(6.6)	(22.2)
	<hr/>	<hr/>
	162.5	183.1
銀行貸款安排費用	8.7	10.1
	<hr/>	<hr/>
	171.2	193.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 5. 除稅前（虧損）溢利

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：		
核數師酬金	5.6	5.4
存貨及物業成本確認為費用	815.2	1,031.2
土地及樓宇之經營租賃租金	42.5	39.2
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(2.5)	7.8
匯兌虧損淨額	10.7	32.7
呆賬撥備	7.3	6.3
員工成本（包括董事酬金）	457.4	443.8
預付租賃付款轉出	5.0	5.1
減：資本化及計入發展中物業之金額	(2.7)	(2.9)
	<u>2.3</u>	<u>2.2</u>
折舊		
自置資產	150.4	147.2
融資租賃下之資產	1.1	1.0
	<u>151.5</u>	<u>148.2</u>
經營租賃之租金收入淨額		
投資物業	(364.9)	(361.6)
其他物業	(7.4)	(7.9)
減：支出	20.9	18.1
	<u>(351.4)</u>	<u>(351.4)</u>
已確認減值虧損		
物業、廠房及設備	16.7	35.7
商譽	2.6	0.9
持至到期投資	7.7	-
可供出售投資	119.4	-
	<u>146.4</u>	<u>36.6</u>
金融資產／負債淨虧損		
按公平值計入損益之金融資產已變現之淨虧損	145.4	-
按公平值計入損益之金融資產未變現之淨虧損（收益）	133.9	(4.3)
	<u>279.3</u>	<u>(4.3)</u>
衍生金融工具之淨（收益）虧損	(6.3)	8.6
	<u>273.0</u>	<u>4.3</u>

## 6. 稅項

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
抵免（支出）包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% （二零零八年：17.5%）計算之香港利得稅	(24.2)	(158.7)
按有關司法權區適用之稅率計算之海外稅項	(73.3)	(21.3)
	<u>(97.5)</u>	<u>(180.0)</u>
遞延稅項		
本年度	87.2	(203.3)
稅率變動應佔	18.9	-
	<u>106.1</u>	<u>(203.3)</u>
	<u>8.6</u>	<u>(383.3)</u>

## 7. 股息

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
二零零八年已派末期股息–每股9港仙 （二零零八年：就二零零七年已派末期股息–每股 10 港仙）	121.5	135.0
二零零八年並無派付特別股息 （二零零八年：就二零零七年已派特別股息–每股10港仙）	-	135.0
二零零九年並無派付中期股息 （二零零八年：就二零零八年已派中期股息–每股 6 港仙）	-	81.0
	<u>121.5</u>	<u>351.0</u>
二零零九年並無派付末期股息 （二零零八年：每股 9 港仙）	-	121.5
	<u>-</u>	<u>121.5</u>

## 8. 每股（虧損）盈利

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據下列數據計算：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
<b>（虧損）盈利</b>		
計算每股基本（虧損）盈利之（虧損）盈利	<b>(224.1)</b>	924.8
具潛在攤薄影響之普通股：		
可換股債券之利息		101.6
計算每股攤薄盈利之盈利		1,026.4
<b>股數</b>		
計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數	<b>1,350,274,367</b>	1,350,274,367
可換股債券有關具潛在攤薄影響之普通股		225,314,665
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		1,575,589,032

並無呈報二零零九年之每股攤薄虧損，原因是行使本公司已發行之可換股債券將導致每股虧損減少。

## 9. 股本

	二零零九年及二零零八年	
	股數	百萬港元
每股面值 0.25 港元之普通股		
法定股本：	<b>2,000,000,000</b>	<b>500.0</b>
已發行及繳足股本：		
於二零零七年四月一日、二零零八年三月三十一日 及二零零九年三月三十一日	<b>1,350,274,367</b>	<b>337.5</b>

## 業務回顧

### 物業發展

#### 愉景灣

愉景灣第十三期住宅項目「尙堤」自開售以來，一直深受市場歡迎。「尙堤」憑藉優秀的建築及設計質素，獲得測量及室內設計業界的多項殊榮。在 2008 年 11 月，「尙堤」在香港測量師學會舉辦的「2008 年十大樓盤頒獎典禮」中奪得「十大市場推廣大獎」、「十大樓則大獎」及「最佳環境規劃大獎」。「尙堤」兩個示範單位 **Cristalli Duplex** 及 **Garden Suite**，於同年 10 月在亞太建築師與室內設計師聯盟舉辦的「2008 亞太室內設計雙年大獎賽」中獲得展覽空間組別的「佳作獎」；另一個示範單位 **Spa Residence** 亦於同年 12 月在國際室內建築師與設計師理事會舉辦的「金指環全球室內設計大獎 2008」中，贏得示範單位組別的「銀獎」。而負責設計 **Cristalli Duplex** 的室內設計師也奪得由中國建築裝飾協會主辦的「2008 年度中國十大樣板間設計師評選」大獎。「尙堤」卓越的室內設計獲得市場的高度評價，年來已累積奪得多達 11 個獎項。

愉景灣第十四期住宅項目工程進展順利，地基工程已於年度內完成，上蓋工程亦已展開。該項目由 3 幢中座物業組成，涉及總樓面面積超過 16.8 萬平方呎，預計於 2010 年初開售。

位於二白的高級消閒購物中心預期於 2009 年底或 2010 年初試業，有關建築工程於年度內繼續進行。與此同時，基於香港及澳門的酒店業市場氣氛並不明朗，集團正重新評估愉景灣內豪華會議及度假式酒店發展項目的可行性。

此外，位於二白的全新社區中心已於 2009 年 4 月移交有關政府部門，並於 5 月底開幕。新的社區中心將為愉景灣及鄰近地區的居民提供更完善的社區設施，並將成為各項體育、康樂及文化活動的新場地。

已進駐愉景灣的「濟民號」是香港唯一一艘歐洲高桅仿古帆船。「濟民號」於 2007 年 11 月由集團引入香港，自此成為本港水域的矚目標記。「濟民號」在 2008 年 9 月起正式供市民租賃後，越來越受到大眾關注。「濟民號」可載客達 60 人，提供了多功能及創新的活動場地，讓顧客可以在船上舉行公司聚會、企業培訓，婚宴酒會，以及私人主題派對等各式活動，甚至可供電視劇外景拍攝之用。「濟民號」正式投入服務以來，已為超過 20 個活動提供場地(截至 2009 年 3 月 31 日止)，亦為集團開拓了新的收入來源。

本集團持有愉景灣發展項目 50% 的權益。

#### 東涌藍天海岸

在金融海嘯席捲全球前，集團捕捉了北京奧運期間市場暢旺的氣氛，於 2008 年 8 月推售藍天海岸第四期住宅項目「水藍·天岸」。作為東涌區內唯一臨海低密度中座物業，「水藍·天岸」的定位獨特，受到買家垂青。於本年度終結時，「水藍·天岸」共售出 464 個單位，佔總數 524 個單位超過 88%，平均樓面呎價達 5,870 港元。其中一個特色單位 **Le Bleu Spa Villa** 更以樓面呎價 12,979 港元售出，創出東涌物業的呎價新高。



「水藍·天岸」的示範單位亦於年度內獲得多個獎項，兩個示範單位（包括一個標準單位及 Spa Villa），於 2008 年 10 月奪得由亞太建築師與室內設計師聯盟舉辦的「2008 亞太室內設計雙年大獎賽」的「冠軍」，以及由中國建築學會室內設計分會主辦的「2008 年中國室內設計大獎賽」的「佳作獎」；其後於同年 12 月亦獲得由中國室內裝飾協會主辦的「第七屆中國國際室內設計雙年展」的「銀獎」及「優秀獎」。

已於 2008 年初售罄的藍天海岸第三期住宅項目「影岸·紅」，於年度內繼續榮獲多項室內設計大獎，例如其中一個示範單位於 2008 年 10 月在「2008 亞太室內設計雙年大獎賽」中贏得「銅獎」，以及同年 11 月在海峽兩岸室內設計交流中心舉辦的「第四屆海峽兩岸四地設計大獎 2008」中獲頒「金獎」。此外，該示範單位亦於同年 12 月在「第七屆中國國際室內設計雙年展」中奪得「優秀獎」。

本集團持有藍天海岸項目 31% 的權益。

### **上海靜安大中里項目**

集團位於上海靜安區的大中里物業發展項目（「大中里項目」）於年度內取得令人鼓舞的進展。隨著位於項目內的保護建築移位工程啓動，這個多用途商業項目的籌備工程於 2009 年 3 月正式展開。

大中里項目位處上海黃金地段靜安區的心臟地帶，將與地鐵網絡直接連通，盡佔四通八達的地利優勢。大中里項目的總樓面面積約為 33 萬平方米，將發展為國際級的綜合性物業，包括規模龐大的辦公室大樓、酒店及購物商場等設施。

大中里項目的動遷工作繼續順利進行。第一期動遷工作已於年度內大致完成；截至 2009 年 3 月底，約 55% 的第二期單位已經簽訂動遷協議及／或已經遷出。總體規劃已於 2008 年 10 月獲批，而方案設計亦已提交審批。大中里項目預計於 2013 年至 2014 年分期完成。

集團與太古地產有限公司的策略性夥伴關係，不單大大增加了大中里項目的投資價值，更因為彼此各自發揮專長，將會讓整個項目提升至更高層次。大中里項目位處優越地段、配套設施齊備，盡享靜安區的絕佳交通基建之便，勢將成為上海的矚目地標。

本集團持有大中里項目 50% 的權益。

### **上海嘉里華庭二座**

集團全資擁有的上海豪華服務式公寓嘉里華庭二座現正進行翻新優化工程。抓緊上海地產市場升溫的契機，集團於 2009 年 5 月將該物業分層出售。該物業位處華山路豪宅區，前臨傳奇的丁香花園，將為該區提供 116 個時尚居庭。由於區內供應短缺，加上物業坐擁珍貴的遼闊景致及無可比擬的優越地利，預計銷情會十分理想。

### **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，由第一期（購物中心及北座辦公室大樓）及第二期（豪華酒店及南座辦公室大樓）組成。津匯廣場於年度內的租金收入維持穩定及令人滿意，購物中心、兩座辦公室大樓及豪華酒店的平均出租率分別為 97%、75% 及 60%。整個項目的總樓面面積約為 15.2 萬平方米。

### **新加坡 *Beaufort on Nassim***

在新加坡，集團位於那森路路段的低密度豪華住宅項目 *Beaufort on Nassim* 於 2008 年 9 月竣工，並於 2009 年 4 月獲發竣工證明書。項目內的 30 個單位中，28 個單位於年度內完成交易，為集團帶來 66 百萬新加坡元（約 356 百萬港元）的溢利。

### **泰國 *The Sukhothai Residences***

於年度內，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，繼續按照計劃順利進行。

憑著 *The Sukhothai* 酒店的品牌效應及集團優秀的銷售往績，*The Sukhothai Residences* 自 2007 年底開售以來錄得理想銷情。截至 2009 年 3 月底，該項目共售出 141 個單位，約佔全部 196 個單位的 72%，合共套現約 6,457 百萬泰銖（約 1,408 百萬港元）。這座樓高 41 層的超級豪華公寓式住宅大廈預計將於 2011 年竣工，勢必成為曼谷金融使館區的全新地標。

### **物業投資**

全港最大的環海露天美食區「D Deck」繼續贏盡中外饕客歡心。位於海濱長廊上超過 20 間特色餐廳，結合美食佳餚、醉人海景和歐陸情懷，為顧客提供無以尚之的飲食體驗。「D Deck」的顧客數目穩步上升，而集團將會繼續推出具創意的宣傳活動，推廣「D Deck」成為香港其中一個最獨特的飲食熱點。

另一方面，愉景廣場繼續為居民及訪客提供多樣化的產品和服務。於 2009 年 3 月 31 日，愉景廣場連同「D Deck」錄得 94% 的出租率，為集團帶來穩定的租金收入。

儘管零售及租賃市道低迷，集團長線持有的工商物業投資組合繼續錄得良好出租率，為集團帶來穩定的經常性收入。於 2009 年 3 月 31 日，集團全資擁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，分別錄得 93%、94% 及 100% 的出租率。至於集團持有 50% 權益的荃灣愉景新城購物商場，亦錄得 92% 的出租率。

於年度內，集團出售位於尖沙咀東部半島中心二樓的商業單位予一名獨立第三者，作價 228 百萬港元。

集團一向積極在二手市場物色投資機會，為投資組合增值。鑑於目前經濟放緩，集團將會把握機會透過策略性收購及轉讓賺取更大收益。

集團亦看準日本的發展潛力，於 2008 年購入一座位於札幌，共有 39 個單位的獨立住宅樓宇 *DIA Palace II* 作為投資物業。在本年度終結時，*DIA Palace II* 的出租率達 97%，為集團帶來穩定的經常性租金收入。集團將於日本及亞洲其他地區繼續留意投資良機。

### **提供服務**

愉景灣的 4 個會所繼續為會員提供優越服務，營業額於年度內錄得溫和增長。其中愉景灣高爾夫球會繼續成為本地舉行國際性高爾夫球賽事的熱門場地。愉景灣高爾夫球會於 2009 年 3 月成為 Volvo 中國公開賽其中一項資格賽的比賽場地，吸引了中外傳媒目光。

除了會所外，集團旗下之有關附屬公司繼續為愉景灣居民提供專業的物業管理及交通運輸服務。

## 酒店業務

雖然泰國的經濟活動因為政局不穩而放緩，但位於曼谷的 The Sukhothai 酒店及 Siri Sathorn 服務式公寓於年度內的表現卻未受到嚴重影響。The Sukhothai 酒店及 Siri Sathorn 服務式公寓分別錄得 53% 及 71% 的平均入住率。

The Sukhothai 酒店於年度內繼續贏得多個區域性及國際性獎項。酒店於 2008 年 11 月在 Institutional Investor 雜誌主辦的「The World's Best Hotels 2008」中排名第 11 位，並於同年 10 月獲 Business Traveller 雜誌評為「Best Business Hotel in Bangkok」。此外，在 2009 年 1 月，The Sukhothai 酒店亦獲得 Conde Nast Traveler US 雜誌選為「Gold List - The World's Best Places to Stay」的頂級酒店之一；而酒店內的水療中心 Spa Botanica 也於 2008 年 5 月被同一雜誌選為「76 Hot Spas in the World」之一。

在新加坡，由於市場對會議場地的需求下降，集團旗下的豪華水療度假式酒店 The Sentosa Resort & Spa 的平均入住率和收入亦受到影響，年度平均入住率為 65%。但隨著兩家位於濱海灣及聖陶沙島的綜合度假酒店將分別於 2009 年底及 2010 年初開業，旅客人數將會上升，預期 The Sentosa Resort & Spa 亦會因而受惠。

The Sentosa Resort & Spa 於年度內同樣贏得多項殊榮，在 2008 年 6 月榮獲 World Travel Awards 連續四年頒發「Singapore's Leading Spa Resort」大獎；並於 2009 年 2 月贏得由 AdAsia Readership Travel Survey 主辦的「Best Brand Experience Awards」中 Leisure Resort and Spa 組別的季軍。

Spa Botanica 是新加坡首個花園式水療中心，於 2009 年 5 月在「Lifestyle + Travel Readers' Choice Awards 2008」中被選為「Best Spa in Singapore」；並於 2008 年 9 月在「SpaFinder Readers' Choice Award 2008」中獲選為「Top Spa in Singapore」，以及在同年 6 月被 Luxury Travel 雜誌的讀者評為「Best Overseas Spa」。

集團的酒店、水療中心及服務式住宅繼續在國際酒店業界保持領先地位，並且已經準備就緒，迎接全球經濟復蘇後旅遊業起飛的機遇。

## 證券投資

在證券投資方面，集團一向作出分散投資，並由外聘的專業基金經理及內部人員審慎管理投資組合。於年度內，集團投資組合的表現受到環球金融市場崩潰所影響，於 2009 年 3 月 31 日，錄得 403.0 百萬港元的淨虧損，主要是由於集團將部分證券投資變現、按市價計算而調低部分管理基金的估值，以及可供出售金融資產的減值損失所致。

集團亦是遠洋地產控股有限公司的基礎投資者，於二零零九年三月三十一日持有該公司 20,245,500 股股份，而是項投資被視作可供出售金融資產處理。

## 醫療保健

集團旗下專營醫療保健服務的全資附屬公司健力控股有限公司（「健力」），業務持續向好，於年度內錄得 352.0 百萬港元的營業額，較去年上升 11%。

健力透過分支公司於亞洲 7 個城市（香港、北京、上海、廣州、深圳、澳門及馬尼拉）營運 56 家醫療及牙科診所，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。

健力於 2009 年 3 月在廣州開設第一家健維醫療中心。位處珠江新城區，該中心既是健力在本港醫療服務的延伸，亦為香港醫生於南中國執業提供一個醫療平台。上海第二家健維醫療中心亦於 2008 年 5 月在浦西黃浦區開業，中心配備最先進的體檢設施、中央化驗室設施、普通科診所及牙科診所。

憑藉在私人醫療保健業界的領導地位，健力將把握香港、內地以至亞洲區內對優質醫療服務需求不斷上升的機會，繼續拓展業務。

## 製造業

燃油價格波動，加上原材料成本上漲，為集團的潔具製造業務帶來壓力。然而英陶潔具有限公司（「英陶」）在困難的經營環境下仍能維持 199.2 百萬港元的營業額，成績令人滿意。雖然金融危機未除，可幸英陶的大部分收入均來自澳洲，而當地的建築及裝修市道仍能維持穩定。英陶在未來一年將會致力開拓新市場，亦會重整產品系列，並進一步優化公司的精品定位。

## 建築

雖然物業市道疲弱，集團擁有 49% 權益、主要從事建築業務的聯營公司興勝創建控股有限公司（「興勝」）仍然表現穩定，於年度內錄得綜合營業額 1,828.5 百萬港元，較上年度的 1,445.9 百萬港元上升 26.5%。然而，相對於去年錄得 94.3 百萬港元盈利，興勝今年錄得 59.4 百萬港元的虧損，這是興勝自 2002 年於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市以來首度錄得虧損，主要是由於毛利率下跌及投資物業的公平值變更引致虧損，公司的營運狀況仍然穩健。興勝憑藉在建築業內的穩固基礎及專業優勢，將繼續積極參與競投建築項目及收購具備良好投資價值的物業，以期加強競爭力及進一步發展業務。

## 人力資源及行政

儘管經濟轉差，集團仍盡量維持現有工作團隊的規模，並繼續密切注視經濟情況。截至 2009 年 3 月 31 日止，集團在香港及海外的僱員總人數為 3,417 人。

為培養優秀的工作團隊以應付日益多元化和複雜的業務，集團針對高級行政人員級別制定了「領導勝任能力模型」，清楚訂出達致超卓表現所必須的領導才能和條件，並應用於招聘及培訓等人力資源工作之上。此外，集團亦於年度內展開領導人才檢討及繼任計劃，旨在協助管理層發掘及培育精英，確保業務持續增長。與此同時，集團已強化現有僱員績效管理系統，更著重於制定和協調工作目標，推動以工作表現為本的企業文化。

集團於年度內舉行了一系列高級行政人員分享會，以及關於客戶服務、管理技巧、語文運用、及安全健康等的培訓課程和研討會。於 2008 年 10 月，集團更參與本港首個「工作生活平衡日」，鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡。

## 企業社會責任

作為負責任的企業公民，集團一向積極參與各項慈善活動、義務工作及社會服務，為有需要人士送上關愛。

集團的企業義工隊「興業心連心」於 2009 年 5 月參與專門透過遊戲以豐富小朋友生活的非牟利機構「智樂兒童遊樂協會」的賣旗籌款活動。在 2008 年 4 月，集團與「國際成就計劃香港部」合作推行「工作影子計劃」，讓中學生在不同部門內與指定同事及導師一起工作，令他們有機會親身體驗商業社會和發展對事業的抱負。集團於年度內亦與非牟利機構及專上院校合辦招聘會、青年就業講座及學生實習計劃。

為協助推廣公眾對文化藝術的興趣和認知，集團亦於 2009 年 2 月贊助第 37 屆香港藝術節中阿根廷鋼琴家沙治奧·迪安堡的鋼琴獨奏會。

集團服務社會的努力獲得香港社會服務聯會的肯定，獲該聯會連續第四年頒發「商界展關懷」標誌。此外，集團亦於 2008 年 12 月獲社會福利署頒發「義務工作嘉許銀狀」。

## 資訊科技

集團繼續不斷提升及改善資訊系統和通訊科技，以加強營運效率和員工協作。

集團推出的互聯網服務，提升用戶的網上應用經驗。全新的網上職位申請系統於年度內推出，可同時處理求職申請的傳送、篩選及通知程序。新增設的系統管理工具，有助監察資訊科技服務的可用性和表現。至於保安嚴謹的遙距存取系統，則讓經常需要在不同地區工作的員工透過標準網頁瀏覽器技術，接通集團的內部系統和存取資訊。該系統亦成為應付流感疫情爆發的「家居辦公室」應變措施的重要骨幹。

## 展望

為應付環球金融海嘯，集團於年度內有策略地集中保留實力、重新調整資產、以及提升競爭力。

集團秉承審慎發展的傳統，多年來奠定了穩固的根基，配合富有經驗和全力以赴的管理團隊，已成功在各個市場提升其財政實力及市場地位。集團將繼續留意和捕捉亞洲區內的投資機會，積極拓展增長潛力優厚的市場。

全賴經驗豐富、高瞻遠矚的董事會成員，以及團結一致的員工，集團始能在逆境中穩步向前。我們有信心集團已為迎接全球經濟復蘇做好準備，長遠來說將會保持增長，為股東和持份者帶來豐碩的回報。

## 財務回顧

### 股東資金

於二零零九年三月三十一日，本集團之股東資金減少 456.5 百萬港元至 9,698.4 百萬港元（二零零八年：10,154.9 百萬港元）。減幅主要歸因於投資物業公平值減少及證券投資淨虧損。本集團之整體毛利率為 34.7%（二零零八年：41.4%）。

### 用於／來自投資活動之主要現金流量

於本財政年度，本集團繼續投資 1,696.8 百萬港元於上海靜安區之主要發展項目，本集團持有該項目 50% 權益。

此外，Tung Chung Station Development Company Limited（「TCS DCL」，本集團擁有 31% 權益）出售東涌「水藍·天岸」物業單位之銷情令人滿意。於本財政年度，TCS DCL 已向本集團償還股東貸款 682.0 百萬港元。

### 來自營運活動之主要現金流量

於本財政年度，銷售位於香港愉景灣、新加坡那森路及曼谷 The Sukhothai Residences 之住宅物業，分別為本集團帶來約 587.4 百萬港元、589.9 百萬港元及 198.3 百萬港元之現金。

本集團已出售位於愉景灣及香港其他地區之若干投資物業，為本集團貢獻 309.5 百萬港元。

於本財政年度，本集團之投資物業帶來營運現金約 259.2 百萬港元。

### 用於融資活動之主要現金流量

於二零零八年四月二十六日，由於若干於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）持有人行使認沽期權，故本集團以代價 505.6 百萬港元，提早贖回部分本金總額為 434.0 百萬港元之債券。

於二零零八年十月至二零零九年二月期間，本集團以總代價 360.5 百萬港元，購回本金總額 329.0 百萬港元之債券。

### 流動資金

於二零零九年三月三十一日，本集團之現金及證券投資總額為 2,889.7 百萬港元（二零零八年：3,572.4 百萬港元），而銀行借貸總額為 3,382.1 百萬港元（二零零八年：2,357.6 百萬港元）。流動資產及銀行借貸之主要變動反映於資本化若干位於香港、上海、泰國、新加坡及日本之發展項目及在該等地區進行收購。

## 資本負債比率

本集團之資本負債比率保持於 22.3%（二零零八年：22.9%）之合理水平，此比率乃按本集團之綜合借貸淨額除股東資金計算。

## 銀行信貸

於二零零九年三月三十一日，本集團具備充裕內部現金及有抵押與無抵押之銀行信貸，以應付其發展項目及營運所需資金。於二零零九年三月三十一日，未動用之信貸總額為 2,438.8 百萬港元（二零零八年：4,263.3 百萬港元）。

於二零零九年三月三十一日，銀行借貸組合中還款期為一年內償還的佔 30.2%（二零零八年：25%），須於一至兩年內償還的佔 0.1%（二零零八年：3%），及須於兩至五年內償還的佔 69.7%（二零零八年：72%）。

## 財資政策

本集團集中其財務管理職能以管理其資金要求、利率及外匯風險。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。本集團亦訂立若干外匯掉期安排作對沖用途。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

於二零零九年三月三十一日，本集團將賬面值 646.4 百萬港元（二零零八年：729.0 百萬港元）之投資物業及賬面值 9.4 百萬港元（二零零八年：9.9 百萬港元）之物業、廠房及設備、一項賬面值為 95.3 百萬港元（二零零八年：512.1 百萬港元）之發展中物業及 58.9 百萬港元（二零零八年：79.6 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。

本公司之全資附屬公司愉景興業投資有限公司、香港興業（物業）有限公司、香港興業亞太有限公司及 National Asset Limited 將應收彼等之間附屬公司之欠債，分別為 31.8 百萬港元（二零零八年：無）、無（二零零八年：29.0 百萬港元）、無（二零零八年：401.0 百萬港元）及 26.8 百萬港元（二零零八年：35.6 百萬港元）作後償保證，作為授予有關附屬公司之一般銀行信貸之抵押。

## 或然負債

有關於本集團以股權比例為限就獲授銀行及其他信貸或有抵押之債項（如適用）作出公司擔保及承擔之或然負債因貨幣換算而輕微增加 1.2 百萬港元至 161.6 百萬港元（二零零八年：160.4 百萬港元）。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，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

於二零零八年四月二十六日，本公司根據於二零一零年到期之零息可換股債券（「債券」）條款及條件贖回及註銷部份本金額為434.0百萬港元的債券。於本年度內，本公司續購回及註銷部份本金額為329.0百萬港元之債券。截至二零零九年三月三十一日，將於二零一零年四月二十六日屆滿而未贖回債券之本金額為647.0百萬港元，惟本公司可根據債券條款及條件提早贖回及/或購回債券。債券於聯交所上市。

除上文所述者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事認為，本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內已遵守聯交所證券上市規則（「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）、第A.4.1條（非執行董事具特定委任任期）、第E.1.1條（在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案）及第E.1.2條（主席應出席股東週年大會）之若干偏離者則除外。有關上述各守則條文之偏離及考慮因素的詳情已載列於本公司截至二零零八年九月三十日止六個月內的中期報告。

於本年度內，本公司基於下述原因對企業管治守則之守則條文第A.3條（根據上市規則第3.10條，必須至少有三名獨立非執行董事）及守則條文第B.1.1條（薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事）有所偏離。

於二零零八年十二月四日，張永霖先生（「張先生」）由本公司獨立非執行董事調職為非執行董事。緊隨張先生的調職，本公司未能符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條，企業管治守則之守則條文第B.1.1條及本公司審核委員會及薪酬委員會各自之職權範圍文件之規定。自張先生的調職後，本公司只有兩名獨立非執行董事，即鄭家純博士及張建東博士，而本公司之審核委員會及薪酬委員會之成員組成均因此未能符合各委員會須就大部分成員應為獨立非執行董事的要求。

於二零零九年三月三日，本公司已根據上市規則第3.11條之披露規定就持續未能符合委任最少數目之獨立非執行董事而作出公告。

於二零零九年七月二十二日舉行之董事會會議完結後起生效，本公司委任秦曉博士為獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員（請參閱下文有關「委任獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員」一段）。緊隨該委任後，本公司已符合上市規則第3.10(1)條及3.21條，企業管治守則之守則條文第B.1.1條及審核委員會及薪酬委員會之職權範圍之規定。

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二零零八／二零零九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

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之全年業績已經本公司審核委員會審閱。再者，就載列於初步公佈之截至二零零九年三月三十一日止年度之本集團綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註之數字已經由本集團之核數師同意為本年度截至二零零九年三月三十一日止年度本集團經審核綜合財務報表所載列之金額。

## 建議修訂組織章程大綱及章程細則

鑑於最近修訂之上市規則已於二零零九年一月一日起正式生效，為使本公司組織章程大綱及章程細則（「章程大綱及細則」）條文符合該等新修訂，董事建議修訂章程大綱及細則內相關條文，詳情如下：

- (a) 更新本公司位於開曼群島之註冊辦事處地址；
- (b) 准許本公司在遵守上市規則及開曼群島適用法例之情況下透過本公司網站及其他電子方式向本公司股東發出或刊發通告及文件；
- (c) 註明(i)股東週年大會及召開以通過特別決議案之股東大會須以不少於21日或20個營業日(以較長者計)之書面通告召開；(ii)其他股東大會(股東週年大會或召開以通過特別決議案之股東大會除外)須以不少於14日或10個營業日(以較長者計)之書面通告召開；
- (d) 註明本公司股東大會上全部決議案均須以投票表決方式議決；及
- (e) 重新釐定於股東週年大會上董事退任數目之基準。

章程大綱及細則之建議修訂，須待於二零零九年股東週年大會上獲本公司股東通過為特別決議案後，方為有效。載有章程大綱及細則之建議修訂詳情及採納重新印製之章程大綱及細則之特別決議案全文將載列於刊發給各股東的股東週年大會通告內。

## 委任獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員

董事會欣然宣佈委任秦曉博士（「秦博士」）為本公司之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員，於二零零九年七月二十二日舉行之董事會會議結束後起生效。

秦博士，62歲，為招商銀行股份有限公司之董事長和非執行董事及中國電信股份有限公司之獨立非執行董事，兩者皆為香港上市公司。彼亦為招商局集團有限公司董事長。秦博士乃第十一屆全國政協委員、香港中國企業協會名譽會長、清華大學經濟管理學院和中國人民銀行研究生部兼職教授。在任職於招商局集團之前，曾任中國國際信託投資公司總經理、副董事長、中信實業銀行董事長。彼曾任第九屆全國人大代表、國家外匯管理局外匯政策顧問、日本豐田公司國際諮詢委員會委員，並於2001年擔任亞太經合組織工商諮詢理事會主席。曾在學術刊物上發表多篇有關經濟學和經濟管理方面的論文並出版了專著。秦博士擁有英國劍橋大學經濟學博士學位。

除上文所披露者外，秦博士於過去三年並沒有擔任其他上市公司董事職務。

秦博士與本公司之任何董事、高級管理人員、主要或控股股東概無關係。於本公佈日期，根據證券及期貨條例第 XV 部之涵義，秦博士於本公司及其相聯法團之股份或股權中並無任何權益。

秦博士與本公司並無訂立服務合約。秦博士之董事袍金將由董事會根據本公司股東不時於股東大會上授出之權力，並會參考彼於本公司之職務及責任以及現行市況後釐定。經參照截至二零零九年三月三十一日止年度支付予非執行董事之基本袍金每年 100,000 港元及支付予本公司審核委員會及薪酬委員會每委員每年 100,000 港元計算，秦博士因出任獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會之成員將於截至二零一零年三月三十一日止來年度按比例收取相約之董事袍金。

秦博士並無特定委任年期或任何建議服務年期，但須於本公司二零零九年股東週年大會退任，惟根據本公司章程細則第 99 條可膺選連任。此後，秦博士須根據企業管治守則第 A.4.2 條之守則條文規定每三年最少一次輪席退任，並可膺選連任。

除上文所披露外，並無任何有關秦博士之委任資料須根據上市規則第 13.51(2) 條予以披露或有關秦博士之委任事宜須請本公司證券持有人注意。

董事會對秦博士之委任表示熱烈歡迎。

緊隨秦博士之委任，本公司已重新符合上市規則第 3.10(1) 條、第 3.21 條、企業管治守則第 B.1.1 條之守則條文及審核委員會及薪酬委員會之職權範圍就獨立非執行董事之最少數目以及審核委員會及薪酬委員會之大部分成員須為獨立非執行董事之規定。

承董事會命  
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，二零零九年七月二十二日

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**

張昌明先生

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

張永霖先生

何柏貞女士

王查美龍女士

**獨立非執行董事**

鄭家純博士

張建東博士

秦曉博士

\*根據香港法例第 32 章公司條例第 XI 部註冊