

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)

截至二零零九年九月三十日止六個月 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」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零九年九月三十日止六個月 (「本期間」) 之業績。

中期業績

本集團於本期間之本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利為657.9百萬港元，去年同期則為277.9百萬港元。每股盈利增至48.72港仙，去年同期則為20.58港仙。

中期股息

董事會向於二零零九年十二月二十四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6港仙，中期股息將於二零一零年一月七日派發。本公司於去年同期並沒有派發中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將自二零零九年十二月二十二日 (星期二) 至二零零九年十二月二十四日 (星期四) (包括首尾兩天) 期間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有關股票最遲須於二零零九年十二月二十一日 (星期一) 下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記手續。

簡明綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 百萬港元 (未經審核)	二零零八年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	945.8	1,862.2
銷售成本		<u>(666.6)</u>	<u>(1,186.7)</u>
毛利		279.2	675.5
其他經營收入		55.1	33.6
行政開支		(172.4)	(207.4)
可供出售金融資產之減值虧損		—	(110.2)
金融資產／負債淨收益(虧損)	5	44.3	(91.1)
投資物業公平值變動			
出售時之已變現收益		419.0	34.1
未變現之收益(虧損)		301.8	(86.7)
財務費用	4	(41.8)	(91.6)
分佔聯營公司業績		49.6	207.1
分佔共同控制實體業績		<u>(7.5)</u>	<u>(18.4)</u>
除稅前溢利	5	927.3	344.9
稅項	6	<u>(242.0)</u>	<u>(41.5)</u>
期內溢利		<u>685.3</u>	<u>303.4</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		657.9	277.9
少數股東權益		<u>27.4</u>	<u>25.5</u>
		<u>685.3</u>	<u>303.4</u>
每股盈利	7		
基本(港仙)		<u>48.72</u>	<u>20.58</u>
攤薄(港仙)		<u>46.98</u>	<u>20.58</u>

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>685.3</u>	<u>303.4</u>
其他全面收益：		
換算香港境外業務產生之匯兌差額	126.2	(106.5)
分佔共同控制實體匯兌儲備產生之 其他全面收益	4.1	85.5
可供出售金融資產：		
期內公平值變動	48.0	(108.8)
出售時重新分類至損益	(22.3)	—
公平值變動產生之遞延稅項	(0.7)	0.5
於綜合收益表確認之減值虧損	—	110.2
期內其他全面收益(虧損) (扣除稅項)	<u>155.3</u>	<u>(19.1)</u>
期內全面收益總額	<u>840.6</u>	<u>284.3</u>
下列應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	808.9	262.3
少數股東權益	31.7	22.0
	<u>840.6</u>	<u>284.3</u>

簡明綜合財務狀況報表

	二零零九年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
投資物業	5,174.3	5,367.3
物業、廠房及設備	2,508.0	2,488.5
預付租賃付款	100.9	143.1
商譽	14.7	9.2
聯營公司之權益	332.8	311.0
共同控制實體之權益	4,116.1	4,120.4
持至到期投資	47.9	21.8
可供出售金融資產	128.2	108.8
其他資產	67.5	94.0
遞延稅項資產	3.0	2.7
	<u>12,493.4</u>	<u>12,666.8</u>
流動資產		
存貨	148.5	145.1
持作出售物業	61.5	121.3
待發展／發展中物業	1,353.9	1,173.3
應收貿易賬款	9 160.4	286.3
按金、預付款項及其他金融資產	240.0	213.2
應收聯營公司款項	284.5	476.4
應收共同控制實體款項	31.7	25.9
可退回稅款	19.8	12.8
持至到期投資	34.6	23.7
按公平值計入損益之金融資產	504.6	741.7
已抵押銀行存款	59.2	58.9
銀行結餘及現金	2,724.7	1,903.5
	<u>5,623.4</u>	<u>5,182.1</u>
流動負債		
應付貿易賬款、撥備及應計費用	10 1,033.8	849.0
已收按金及其他金融負債	756.5	548.6
應付聯營公司款項	—	2.2
應付稅項	344.2	103.9
一年內到期之銀行貸款	47.5	1,021.5
一年內到期之其他負債	6.0	18.9
可換股債券—負債部分	803.5	—
	<u>2,991.5</u>	<u>2,544.1</u>
流動資產淨值	<u>2,631.9</u>	<u>2,638.0</u>
總資產減流動負債	<u>15,125.3</u>	<u>15,304.8</u>

	二零零九年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	2,220.1	2,360.6
可換股債券—負債部分	—	777.3
一年後到期之其他負債	881.7	945.4
遞延稅項負債	430.1	468.4
	<u>3,531.9</u>	<u>4,551.7</u>
	<u>11,593.4</u>	<u>10,753.1</u>
資本及儲備		
股本	337.5	337.5
儲備	10,169.8	9,360.9
	<u>10,507.3</u>	<u>9,698.4</u>
本公司擁有人應佔股權	1,086.1	1,054.7
少數股東權益	<u>11,593.4</u>	<u>10,753.1</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編製。

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二零零九年四月一日展開之會計年度起生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。除以下所述者外，本中期財務資料所用之會計政策，與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表(收錄於本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年報內)所依循者一致。採納此等新準則對本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準則、修訂本及詮釋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有重大影響。

財務報表的呈列

於本期間，本集團已採納香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」所提出更改之多個專用名稱(包括修改簡明綜合財務報表之標題)及修改財務報表之呈列及披露方式。然而，採納香港會計準則第1號(經修訂)對本集團已作出呈報之業績或財務狀況並無任何影響。

分部資料

於本期間，本集團已採納香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號要求營運分部之呈列與本集團之主要營運決策者定期所審閱之內部報告一致。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」所要求企業須呈列兩組分部(業務分部及地區分部)。採納香港財務報告準則第8號以後，分部業績及分部資產之呈列已更改(詳情參附註3)。然而，採納香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定其呈報分部。

於過往期間，對外呈報之分部資料乃遵照香港會計準則第14號根據風險與回報方法編製。分部營業額指本集團之營業額。分部業績指每個分部所賺取之除稅前溢利(虧損)，惟不會攤分利息收入、總公司費用、財務費用、分佔聯營公司及共同控制實體業績。然而，呈報予主要營運決策者以備分配資源及評核業績之用的資料則有所不同。分部營業額包括本集團及聯營公司之營業額，於中華人民共和國(「中國」)之投資物業銷售收益及銷售證券投資之收益淨額。分部業績指每個分部所賺取之本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損)，惟不會攤分總公司費用、財務費用及公司層面之匯兌差額、投資物業公平值變動之未實現總收益(減去未實現公平值變動產生之遞延稅項)。

呈報予主要營運決策者之分部資料於附註3呈列。過往期間報告之金額已重列，使之符合香港財務報告準則第8號之規定。

金融工具披露

本集團已採用香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具披露之改進」，其規定企業須就每個按公平值計量之金融工具之類別，就公平值基準計算公平值劃分層級及作出披露，有關計算須反映計算所運用之主要輸入值。公平值基準分為以下層級：

- (a) 有關資產或負債在交投活躍市場之報價(無調整)(第一層級)；
- (b) 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(價格)或間接地(自價格引伸)可被觀察(第二層級)；及
- (c) 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據(無法檢視之輸入值)(第三層級)。

按慣常做法，歸類於第一及第二層級之金融工具之公平值乃分別根據市場報價及可檢視之市場數據計算，而歸類於第三層級之金融工具之公平值則依據市場上可觀察之輸入值，加上無法檢視之輸入值(例如公司特定財務資料)。倘未能取得可檢視之市場數據，可依據無法檢視之輸入值計算公平值。

根據香港財務報告準則第7號(修訂本)規定編製之相關比較資料，乃於本期間首次呈報。

二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進

香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業之在建或發展中物業，並要求有關物業按公平值計量(倘能可靠地釐定公平值)或按成本入賬(倘未能可靠地釐定公平值)。過去，本集團在建投資物業之租賃土地及樓宇乃分開入賬，租賃土地根據香港會計準則第17號「租賃」按經營租賃入賬，樓宇則根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」按成本減累計減值虧損入賬。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號之修訂。由於應用有關修訂之緣故，本集團日後用作投資物業之在建物業(包括租賃土地及樓宇)已重新分類為投資物業。而先前該等物業被納入「物業、廠房及設備」內之「在建工程」及「土地預付租賃付款」各項，於採納對香港會計準則第40號之相關修訂後之影響如下：

百萬港元

日後用作投資物業之在建中物業	
於二零零九年四月一日之賬面值包括：	
－物業、廠房及設備內之在建工程	49.3
－土地預付租賃付款	42.2
	<hr/>
於二零零九年四月一日	91.5
期內添置	82.8
期內建成之項目	(71.0)
	<hr/>
日後用作投資物業之在建中物業	
於二零零九年九月三十日之賬面值	103.3
在建中投資物業之公平值減損	(39.3)
	<hr/>
在建中投資物業於二零零九年九月三十日之公平值	64.0
	<hr/>
在建中投資物業之公平值減損	(39.3)
少數股東攤分在建中投資物業之公平值減損	19.6
	<hr/>
本公司擁有人應佔公平值減損	(19.7)
	<hr/>

已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂及經修改準則或詮釋

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。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. 分部資料

本集團已採納於二零零九年四月一日生效之香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號規定以本集團主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱本集團不同部門之內部報告作為分辨營運分部之基準。相反，以往之準則(香港會計準則第14號「分部報告」)則規定企業採用風險及回報方法分辨兩組分部(業務分部及地區分部)，並以企業「向主要管理人員之呈報內部財務之機制」作為分辨該等分部之起點。本集團過往以業務分部作為主要呈報模式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要報告分部作比較，應用香港財務報告準則第8號不會導致本集團重新界定其呈報分部。

本集團目前之架構分為七個營運分部：物業發展、物業投資、提供服務、酒店業務、醫療保健、製造及證券投資。以下為根據營運分部分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	綜合 百萬港元
截至二零零九年								
九月三十日止六個月								
營業額								
本集團及聯營公司 產生之銷售額	869.6	1,324.1	185.9	121.2	261.1	117.1	38.5	2,917.5
豁除聯營公司之營業額	(714.6)	(42.2)	–	–	(59.0)	–	–	(815.8)
豁除於中國投資物業之 銷售收益	–	(1,120.4)	–	–	–	–	–	(1,120.4)
豁除證券投資銷售額	–	–	–	–	–	–	(38.5)	(38.5)
營業額	<u>155.0</u>	<u>161.5</u>	<u>185.9</u>	<u>121.2</u>	<u>202.1</u>	<u>117.1</u>	<u>–</u>	<u>942.8</u>
對賬調整：								
其他								<u>3.0</u>
綜合營業總額，如呈報								<u>945.8</u>
業績								
分部業績(附註1)	<u>63.4</u>	<u>364.1</u>	<u>6.3</u>	<u>(11.2)</u>	<u>(12.1)</u>	<u>12.3</u>	<u>53.9</u>	<u>476.7</u>
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2)								<u>237.6</u>
本公司擁有人應佔期內溢利								<u>657.9</u>
少數股東分佔期內溢利								<u>27.4</u>
期內溢利								<u>685.3</u>

附註：

- (1) 物業投資業務之分部業績包括本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之已變現收益，扣除出售投資物業後回撥遞延稅項及確認即期稅項之影響，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、149.4百萬港元及28.2百萬港元。
- (2) 本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之未變現收益淨額237.6百萬港元指投資物業公平值變動之未變現收益301.8百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項64.2百萬港元。

物業發展 物業投資 提供服務 酒店業務 醫療保健 製造 證券投資 綜合
 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元 百萬港元

截至二零零八年
 九月三十日止六個月

營業額

本集團及聯營公司

產生之銷售額	3,853.7	223.8	192.3	191.1	230.8	114.8	—	4,806.5
豁除聯營公司之營業額	(2,857.0)	(42.8)	—	—	(49.3)	—	—	(2,949.1)

營業額	<u>996.7</u>	<u>181.0</u>	<u>192.3</u>	<u>191.1</u>	<u>181.5</u>	<u>114.8</u>	<u>—</u>	<u>1,857.4</u>
-----	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------	----------------

對賬調整：
 其他

4.8

綜合營業總額，如呈報

1,862.2

業績

分部業績(附註3)	<u>518.1</u>	<u>126.9</u>	<u>5.8</u>	<u>29.4</u>	<u>(12.8)</u>	<u>(23.6)</u>	<u>(214.6)</u>	429.2
-----------	--------------	--------------	------------	-------------	---------------	---------------	----------------	-------

未分配公司費用 (26.7)

財務費用及公司層面之

匯兌差額 (78.2)

投資物業公平值變動之

未變現虧損淨額(附註4) (46.4)

本公司擁有人應佔期內溢利 277.9

少數股東分佔期內溢利 25.5

期內溢利 303.4

附註：

- (3) 物業投資業務之分部業績包括本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之已變現收益，扣除出售投資物業後回撥遞延稅項及確認即期稅項之影響，分別為34.1百萬港元及3.6百萬港元。
- (4) 本公司擁有人應佔投資物業公平值變動之未變現虧損淨額46.4百萬港元指投資物業公平值變動之未變現虧損86.7百萬港元，扣除因公平值變動而產生之遞延稅項40.3百萬港元。

4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	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	10.4	47.7
須於五年內悉數償還之其他借貸	2.5	3.3
可換股債券—須於五年內悉數償還之負債部分	26.2	39.3
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	39.1	90.3
減：資本化並計入合資格資產成本之金額	(2.5)	(3.3)
	<hr/>	<hr/>
	36.6	87.0
銀行貸款安排費用	5.2	4.6
	<hr/>	<hr/>
	41.8	91.6
	<hr/>	<hr/>

5. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
預付租賃付款轉出	2.0	2.6
減：資本化及計入發展中物業之金額	<u>(0.8)</u>	<u>(1.5)</u>
	<u>1.2</u>	<u>1.1</u>
折舊		
自置資產	75.5	74.8
融資租賃下之資產	0.3	0.6
銀行及其他利息收入	(5.2)	(12.2)
出售物業、廠房及設備之收益	(6.4)	(0.2)
提供金融服務之利息收入	(0.9)	(1.5)
匯兌(收益)虧損淨額	<u>(22.0)</u>	<u>10.3</u>
金融資產／負債淨(收益)虧損		
按公平值計入損益之金融資產已變現之 淨(收益)虧損	(16.2)	14.8
按公平值計入損益之金融資產未變現之 淨(收益)虧損	(8.7)	81.4
可供出售金融資產已變現之淨收益	<u>(22.3)</u>	<u>—</u>
	<u>(47.2)</u>	<u>96.2</u>
衍生金融工具之淨虧損(收益)	<u>2.9</u>	<u>(5.1)</u>
	<u>(44.3)</u>	<u>91.1</u>

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
支出包括：		
本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%計算之		
香港利得稅	25.9	21.9
按有關司法權區適用之稅率計算之		
海外稅項(附註)	257.8	67.7
	<u>283.7</u>	<u>89.6</u>
遞延稅項		
本年度	(41.7)	(30.8)
稅率變動應佔	—	(17.3)
	<u>(41.7)</u>	<u>(48.1)</u>
	<u>242.0</u>	<u>41.5</u>

附註：截至二零零九年九月三十日止六個月之海外稅項支出主要包括由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。

根據中國有關企業所得稅之法律，自二零零八年一月起有關中國附屬公司所賺取溢利之股息須繳納預扣稅。期內已就28.2百萬港元(截至二零零八年九月三十日止六個月：無)之遞延稅項於綜合收益表內作出計提。

7. 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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利	657.9	277.9
具潛在攤薄影響之普通股：		
可換股債券之利息	26.2	—
	<u>684.1</u>	<u>277.9</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>684.1</u>	<u>277.9</u>
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
股數		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	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	105,885,434	—
	<u>1,456,159,801</u>	<u>1,350,274,367</u>

由於本公司行使未獲行使之可換股債券而導致每股盈利有所增加，故計算截至二零零八年九月三十日止六個月期間之每股攤薄盈利並無包括轉換可換股債券之影響。

8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
二零零八／二零零九年並無派發末期股息 (二零零七／二零零八年已派發末期股息 每股9港仙)	—	121.5
已宣派中期股息每股6港仙 (截至二零零八年九月三十日止 六個月：無)	81.0	—

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。

於報告日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 百萬港元	二零零九年 三月三十一日 百萬港元
仍未到期	83.4	219.0
逾期：		
0至60日	60.8	56.5
61至90日	7.7	3.5
90日以上	8.5	7.3
	<u>160.4</u>	<u>286.3</u>

10. 應付貿易賬款、撥備及應計費用

於二零零九年九月三十日，應付貿易賬款、撥備及應計費用中包括應付貿易賬款155.4百萬港元(二零零九年三月三十一日：120.9百萬港元)，其賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 百萬港元	二零零九年 三月三十一日 百萬港元
仍未到期	108.6	84.7
逾期：		
0至60日	31.1	27.2
61至90日	2.6	2.0
90日以上	13.1	7.0
	<u>155.4</u>	<u>120.9</u>

業務回顧

物業發展

香港愉景灣

愉景灣第十三期住宅項目「尚堤」包括530個單位，基本上已售罄。於本期間，共售出18個「尚堤」單位，每平方呎樓面面積之平均售價約為7,200港元。

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，樓面面積逾168,000平方呎。有關工程進展順利，預期於二零一零年年底竣工。本集團計劃在二零一零年第三季出售第十四期的單位。

位於二白的高級消閒購物中心包括7幢建築樓宇，總樓面面積逾201,000平方呎，預期於二零一零年年初竣工。

本集團持有愉景灣發展項目的50%權益。

香港東涌

藍天海岸第四期(亦是最後一期)的住宅項目「水藍•天岸」共有524個單位，已於二零零九年六月落成。截至二零零九年九月三十日，已超過95%之單位以每平方呎樓面面積之平均售價5,900港元售出。於本期間，37個單位以每平方呎樓面面積之平均售價5,800港元售出。東涌發展項目尚餘少量可供出售的住宅單位及可供出租面積為28,470平方呎的商業中心連同543個車位。

本集團持有東涌發展項目的31%權益。

新加坡 *Beaufort on Nassim*

本集團位於新加坡的低密度豪華住宅項目 *Beaufort on Nassim* 已於二零零八年九月落成，並於二零零九年四月獲發竣工證明書。於二零零八/二零零九年度，全數30個單位中，已有28個單位售出及完成交易。於本期間，再有1個單位售出及完成交易。最後1個單位其後亦於二零零九年十月售出。

泰國 *The Sukhothai Residences*

The Sukhothai Residences 為一幢樓高41層的永久業權豪華住宅大廈，勢將成為曼谷的全新地標。其建築工程於本期間繼續進行，並預期於二零一一年年初竣工。

於二零零九年九月三十日，*The Sukhothai Residences* 的196個單位中，141個單位(佔可出售單位總額72%)以平均售價為每平方米226,593泰銖(約每平方米52,570港元)售出。儘管泰國政局仍然不穩及泰國房地產市場不景氣，本集團成功地與各買家聯繫，確保彼等將準時依期支付樓價。預期項目不會出現任何嚴重拖欠付款情況。

The Sukhothai Residences 榮獲二零零九年CNBC Asia Pacific Residential Property Awards的「Best Asia Pacific High-rise Development Award」、 「Best High-rise Development, Thailand – Five Stars Award」及「Best Interior Design, Thailand – Five Stars Award」獎項。

物業投資

上海大中里

本集團與太古地產有限公司於上海靜安區大中里合營之重建項目(「大中里項目」)的進度符合預期。第一期之動遷工程已大致完成，第二期動遷工程範圍之單位，已有83%於本期間完結前簽署動遷協議及／或已經遷出。整個動遷可望於二零一零年第一季完成。

大中里項目之總體規劃是將該處打造成多用途世界級商業項目，設有大型辦公室、酒店及購物商場，總樓面面積約為330,000平方米。發展項目之方案設計已提交審批。大中里項目位於上海其中一個黃金地段之中心地帶，周邊設有多項綜合設施，交通配套完備，預期在二零一三年及二零一四年分階段落成，勢將成為上海之新地標。

本集團持有大中里項目的50%權益。

上海嘉里華庭二座

本集團全資擁有位於上海華山路的豪華獨立服務式公寓嘉里華庭二座，已於二零零九年五月下旬以分層形式出售。於二零零九年九月三十日，116個單位中共售出108個單位，連同售出之113個車位共錄得收益逾人民幣1,160百萬元，每平方米樓面面積平均售價為人民幣57,700元。嘉里華庭二座現正進行整幢樓宇的全面翻新工程，自二零零九年八月中開始施工，將於二零一零年第三季完成。

天津津匯廣場

天津津匯廣場之總樓面面積逾152,000平方米，第一期包括購物中心及北座辦公室大樓，而第二期則包括南座辦公室大樓及豪華酒店，為本集團帶來穩定租金收入。於本期間內，購物中心、兩座辦公室大樓及豪華酒店之出租率分別為99%、78%及63%。

本集團持有津匯廣場的15%權益。

香港工業及／或商業物業

本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以及持有50%權益的荃灣愉景新城購物商場之出租率持續高企，分別為94%、92%、100%及91%，於本期間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。作為香港最大型之環海露天美食熱點，「D Deck」攫取了本地居民及國際老饕之歡心，業務發展極為良好。

愉景灣二白灣高級消閒購物中心經過試業後，現正進行招租，預期建築工程將於二零一零年初竣工。

香港住宅物業

於本期間，本集團在愉景灣、東涌及香港其他地區售出30個住宅物業單位，總代價為199.4百萬港元。

於二零零九年九月三十日，本集團於愉景灣、東涌及香港其他地區持有多個住宅物業，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之經常性租金收入。

日本住宅物業

本集團於二零零八年購入位於北海道札幌的DIA Palace II，為一座設有39個單位之獨立住宅樓宇。此乃本集團在日本物業市場之初步投資，其出租率達95%，在本期間為本集團帶來穩定的經常性租金收入。

提供服務

愉景灣之四個會所於本期間之營業額均有所增長，往後將繼續為會員及賓客提供以客為尊的優質服務。

於本期間，受甲型流感威脅下，學校提前放假，以及本地經濟復甦緩慢之影響下，愉景灣巴士及渡輪的乘客量及隧道流量均輕微下跌。

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的50%權益。

酒店業務

亞洲商務及旅遊業於本期間深受全球經濟不景、泰國政局動蕩及人類豬流感所影響，曼谷The Sukhothai酒店及Siri Sathorn服務式公寓與新加坡The Sentosa Resort & Spa的平均入住率及平均房價亦無法避免受到衝擊，其平均入住率分別維持於32%、54%及50%。

本集團的酒店、水療及服務式公寓時刻保持在國際酒店業的最前線，並已準備就緒，迎接全球經濟復甦後，隨之而來的商務及旅遊業商機。

愉景灣之豪華會議及度假式酒店已由建築師確定實際竣工。本集團將繼續觀望酒店業務的可行性，並把握市場良機展開業務。

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261.1百萬港元。健力現時透過其附屬公司營運56家醫療及牙科中心，涉足亞洲七大城市，分別位於香港、北京、上海、廣州、深圳、澳門及馬尼拉。其綜合服務網絡包括癌科中心、牙科診所、糖尿及心血管疾病中心與綜合日間診療中心支援之多元化專科門診中心。

健維醫療中心為健力之綜合專科醫生門診網絡，現時在香港、上海、馬尼拉及廣州營運17家診所。於二零零九年三月在廣州最新開設的診所為本港醫生於南中國執業提供一個平台。健維的綜合日間診療中心均具備先進的體檢設施及中央化驗室設施。

安美癌科治療中心於香港經營兩家診所提供醫療腫瘤會診、PET/CT診斷、化療及放射性療法等優質服務。上海瑞安腫瘤診所憑藉瑞金醫院的住院情況持續增長得以穩步發展。

由中國的瑞爾齒科以及香港及澳門的恒健牙科組成的牙科網絡繼續以其先進之設備提供優質專業之牙科服務。

確進糖尿及心血管疾病中心於本期間的表現令人滿意，並繼續為糖尿病症提供預防及治療的重點科案，亦提供心臟及心血管疾病護理。

憑藉在私人醫療保健業界的領導地位，健力將把握香港、中國內地以至東南亞區內對優質私人醫療服務需求不斷上升的機會，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

環球市場自去年起，在隨意性消費開支方面出現重大變化，特別是房地產及其相關潔具業務。然而，集團的製造業分部英陶潔具有限公司（「英陶」）在本期間仍能帶來令人滿意的成績。英陶現時活躍於三大市場，分別為澳洲、英國及美國。其中，英陶分銷商（全資擁有的附屬公司）已成為澳洲市場（其建築及裝修市場仍保持平穩）的第二大供應商。

證券投資

本集團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。由於整體經濟復甦，股票及信貸市場在二零零八年金融海嘯後漸趨穩定。本期間，本集團繼續變現其投資組合，獲得純利53.9百萬港元。

本集團亦是遠洋地產控股有限公司的基礎投資者，持有該公司股份17,090,500股，是項投資視作可供出售金融資產處理。

建築

本集團持有49%權益之聯營公司興勝創建控股有限公司（「興勝」）主要從事建築、室內設計及裝修、建築材料與物業投資及發展，於本期間內轉虧為盈。其新推出的尊貴低密度豪宅矚目市場，考慮到近期香港豪宅市場的熾熱氣氛，預期於銷售入帳後將為興勝帶來可觀溢利。

展望

自二零零八年金融海嘯迅速席捲全球經濟以來，近期喜見香港市場出現復甦跡象，包括恒生指數及股價上升、初次公開發行活動增加、資金流入證券及物業市場、持續低息以及連續多月錄得低失業率。然而，對於經濟能否持續復甦仍存有不明朗因素。本集團一如既往，將保持警惕及謹慎態度，鞏固財務及資產狀況，確保業務持續增長，尤其於香港、中國內地及亞太區物業發展及物業投資的核心業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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.3條(根據上市規則第3.10(1)條最少三名獨立非執行董事)、第A.4.1條(非執行董事具特定委任任期)、第B.1.1條(薪酬委員會成員須大部分為獨立非執行董事)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、第A.3條、第A.4.1條及第B.1.1條之偏離及考慮因素之詳情已載列於二零零九年七月刊發之二零零八／二零零九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二零零九年九月三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成員出席股東週年大會，以回應任何提問。

秦曉博士獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員，自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。緊隨秦博士之委任後，本公司已完全遵守上市規則第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之規定。

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獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

承董事會命
副主席兼董事總經理
查懋成

香港，二零零九年十二月四日

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

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